NORDVIK

Ris skolevei 15A

3 soverom | 127 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ris skolevei 15A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
9	Om boligen
19	Nabolagsprofil
21	Tilstandsrapport
38	Egenerklæringsskjema
46	Andre vedlegg
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026









Nøkkelinformasjon

Stor gjennomgående 4-roms - 2 garasjeplasser m/ heisadkomst - Trappefri adkomst - Privat sør-/vestvendt hage - Usjenert

Prisantydning	**15 950 000,-**
Omkostninger	**399 840,-**
Totalpris	**16 349 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 669,-**
BRA-i	**127 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2004**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en lys og sjelden 4-roms selveierleilighet med flott beliggenhet på ettertraktede Vinderen. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med en god balanse mellom sosiale soner og private rom. Store vindusflater gir rikelig med lys, mens den gjennomgående utformingen bidrar til en luftig atmosfære. Stuen åpner seg mot en svært solrik terrasse med videre adkomst til egen hagedel. Her er det god plass til møblering og sosiale sammenkomster.

Sentralt på Vinderen med kort vei til alle servicefasiliteter.
Veldrevet sameie, uten fellesgjeld
2 garasjeplasser m/heisadkomst
Solrik terrasse med privat hage
Svært godt med bodplass
V.vann & internett ink
Moderne gasspeis
Trappefri adkomst
3 sov og 2 bad
Ingen TG3

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 127 kvm
Total BRA: 127 kvm

Ris Skolevei 15 A



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0322/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ris skolevei 15A, 0373 OSLO
Gnr 41, bnr 719, snr 6 (ideell andel 1/1) / Gnr 41, bnr 719, snr 19 (ideell andel 1/12) i Oslo kommune

Selger
Sofia Tropé

Kjøpesum og omkostninger
15 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
398 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
399 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
412 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 349 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 362 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2004

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 127 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 142 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 127 kvm. Entré, 3 stk. soverom, 2 stk. bad/wc, stue med gasspeis og utgang til markterrasse/hage, kjøkken og bod.
Total BRA: 127 kvm.
TBA: 18 kvm. Markterrasse og privat hageareal

Underetasje:
BRA-e: 15 kvm. 1 bod i garasje og 2 boder i kjeller.
Total BRA: 15 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Felles tomt.
Leiligheten har eksklusiv bruksrett til deler av felles tomt iht vedtektene.

Innhold
Gjennomgående planløsning med 3 soverom, 2 bad, innvendig bod og stor sosial sone med kjøkken, stue og spiseplass.

3 eksterne boder. 1 bod bak parkeringsplass og 2 boder i felles anlegg markert med "seksjon 6".

Parkering
2 parkeringsplasser (nr. 21 og 22).
Èn av plassene følger automatisk leiligheten, den andre overføres som 1/12 av seksjon 19 i sameiet.

Gjesteplasser i sameiet.

Det står i husordensreglene at garasjeplasser kan leies ut, men at utleie skal informeres om til styret.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Selger har begrenset kjennskap til eiendommen, da dette er et dødsbo og selger ikke har bodd i boligen.
Boligen selges med boligselgerforsikring.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Ja, faglært
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradert til mer moderne do med soft-close (2026) Utført av Christian Rør AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
Eventuell kommentar: Det elektriske anlegget er blitt oppgradert i fellesområdene i gården: bytte til LED belysning og gjennomført sjekk av anlegget. Installert billadere. Elektriker fikset jordfeil i 2026 i leiligheten.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja.
Beskriv: Eiendommen har ikke oljetank eller sentralfyr. Gassanlegget kontrolleres årlig (kontroll planlagt 8.9.26) Høst 2026 planlegger sameiet en kontroll av Water Guard systemet. Alle bad har et lekkasje varslingssystem. Kontroll/test av anlegget og bytte av sensor batterier.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja.
Beskriv: Oppgradert do pga. lekkasje (2026) til soft close. Fylt inn noen fuger ved vasken.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Styret: det foretas årlig kontroll av gassanlegget og gasspeiser. Ingen pålegg som innebærer fyringsforbud.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer). Ja.
Beskriv: Styret melder: noe fukt målt ved ekstrem nedbør, men skyldtes delvis tett sluk ved garasjeport for et par år siden (kontrolleres nå årlig).

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Nei.
Eventuell kommentar: Styret melder: ikke kjent med dette. Noen avløp fra terrasser (sluk) har vært tette, men de sjekkes nå opp årlig.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja.
Beskriv: Jordfeil i 2026 - utbedret av PSV Elektro Jessheim.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja.
Beskriv: Synlig sprekk i bøttekottet, og liten sprekk i stuen ved terrasse dør.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Nei.
Eventuell kommentar: Water Guard i alle leiligheter - sjekkes jevnlig

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei
Eventuell kommentar: Pelias utført åtebehandling mot skjeggkre (10.09.26). Fire års effekt. Pelias vil gjennomføre en andre gangsbehandling etter 6 mnd - hvis det skulle oppstå behov for det. Kontakt: stv@pelias.no

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Nei.

Eventuell kommentar: Styret: Har ikke felles sentralfyr. Noen utbedringer relatert til felles varmtvannsberedere samt felles gasssystem.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja.
Beskriv: Duk og markisemotor skiftes før overtagelse. Sentralstøvsugeren fungerer ikke. Går å fikse, men eier har valgt å ikke gjøre det. Uvisst tilstand av vaskemaskin og
tørketrommel som medfølger salg.

Bygningssakkyndig
Andreas Grønstad Jahnsen

Byggemåte
Stor og gjennomgående leilighet på ca. 127 m² med privat hageareal. Leiligheten er oppført i 2004 og har i hovedsak standard og materialvalg fra byggeåret. Gulvene består av parkett og fliser. Veggene har en kombinasjon av fliser og malte overflater, mens himlingene er malte. Det er registrert noe slitasje på parketten, og parketten er enkelte steder ikke lagt i henhold til leggeanvisning. Det er også registrert noe bom/hullyd under fliser.

Vinduer og dører:
Vinduer og hev-/skyvedør er fra byggeåret, 2004. Leiligheten har lyd- og brannklassifisert entrédør.

Utomhusarealer:
Leiligheten har privat hageareal og utgang til en markterrasse utført i treverk med terrassebord. Over markterrassen er det montert en stor markise.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra Sivesind med tidsriktig, profilert malt innredning i kombinasjon med glatt, malt og heltre utførelse. Kjøkkenet har heltre benkeplate samt stålbenk med integrert kum.
Av utstyr er det nedfelt gassbluss og induksjonstopp,

integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er også montert avtrekksvifte.

Bad/WC 1:
Flislagt bad/WC med varmekabler, mekanisk avtrekk og downlights. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servant og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt laminatbenk med nedfelt stålkum.

Bad/WC 2:
Flislagt bad/WC med varmekabler, mekanisk avtrekk og downlights. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servant med innredning, dusjhjørne med innfellbare glassdører og badekar. Gulv og vegger er flislagte.

Tekniske installasjoner:
Leiligheten har vannledninger utført i plast/rør-i-rør-system. Sikringsskapet har automatsikringer. Felles varmtvann i bygget, som er inkludert i felleskostnadene.

Ventilasjon:
Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon. Samtlige oppholdsrom har tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vinduer. Det ble ved befaring ikke registrert tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtrom - Overflate vegg/himling: riss/sprekker i flisfuger.
Våtrom - Overflate gulv: riss/sprekker i flisfuger.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk: membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.
Våtrom - Dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.
Våtrom - Overflate vegg/himling: riss/sprekker i flisfuger.
Våtrom - Overflate gulv: riss/sprekker i flisfuger.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk: membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.
Våtrom - Dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- 0

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder ikke tilgjengelig på befaring. (felles sentralt anlegg).

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer i leiligheten medfølger. De overtas uten noen garantier.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Ingen lamper i stue og kjøkken medfølger.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter står det at korttidsleie for eksempel via Air Bnb er ikke tillatt.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektriske oppvarming og varmekabler på badene. Gasspeis i stuen. Egen måler til gass som faktureres etter forbruk

Felles varmtvann i bygget.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at leiligheten har hatt et årlig strømforbruk på ca. 15.600 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 669,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles bygningsforsikring, Internett, varmtvann, kommunale avgifter, felles- drift og vedlikehold, parkering (kr. 440,-), trappevask, gressklipping, snørydding, mm

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring er inkludert i felleskostnadene. Eier må selv bekoste innboforsikring.
- Alarm fra Verisure kr 550,- pr mnd.
- Kabel-tv må eier selv bekoste. Internett er inkludert i felleskostnadene. Ekstra hastighet på Internett, kan bestilles mot egen faktura.
- Gass etter forbruk fra egen måler.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 3 265,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 801 641,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 10 430 916,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Internett er inkludert i felleskostnadene, TV abonnement kan tegnes mot egen faktura.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Ris Skolevei 13/15, orgnr. 824167982

Om sameiet
- Ingen forkjøpsrett
- Ingen styregodkjennelse
- Sameiet består av 18 boligseksjoner og 1 seksjon med 12 garasjeplasser i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 18.11.2004 samt reseksjoneringsbegjæring tinglyst 09.10.2009.
- Felleskostnadene ble økt i 2025, og det er ingen planlagte økninger i 2026
- Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 155.083,-
- Sameiebrøk: 126/1986
- Normalt dyrehold er tillatt.
- Kullgrill ikke tillatt

Forretningsfører
Bori BBL

Informasjon om fellesgjeld
Ingen felles lån i sameiet

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 31 219,- pr. 31.12.2025

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring
Storebrand forsikring
Polisenr. 9636861

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 054 kvm (Eiertomt)
Privat sør-/vest vendt hage med gressplen og hekker. Det fremkommer av seksjoneringen og av vedtektene at arealet disponeres eksklusivt av leiligheten. Plenklipping er inkludert i felleskostnadene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har beliggenhet i et veletablert og ettertraktet boligområde på Vinderen, med sentral plassering og god tilgjengelighet til byens tilbud. Området byr på et bredt spekter av servicetilbud, rekreasjonsmuligheter og effektive kollektivforbindelser, noe som gir en fleksibel og velfungerende hverdag.

I nærområdet finnes gode idretts- og aktivitetstilbud, med blant annet fotballbane, skøytebane, treningssenter og svømmehall innen kort avstand. Beliggenheten mellom Holmenkollen og Oslo sentrum gir enkel tilgang til både marka og urbane kvaliteter. Offentlig kommunikasjon er godt ivaretatt med Gaustad T-banestasjon (linje 1) i umiddelbar nærhet, samt Blindern T-banestasjon (linje 4 og 5) innen kort gangavstand.

Ris skole med tilhørende idrettsanlegg ligger i nærområdet og tilbyr fasiliteter som fotballbane og løpebane. For den som benytter nærliggende grøntområder aktivt, er Gaustadskogen kun få minutter unna, med stier og løyper som egner seg godt for både gange, løping og sykling i sommerhalvåret. Vinterstid starter skiløypene ved Rikshospitalet og gir tilgang til et omfattende løypenett innover i Nordmarka.

Ullevål Hageby er et naturlig mål for helgeturer og byr på et særpreget lokalmiljø med butikker, grøntarealer og spisesteder. Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Mega og Rema 1000 i nærområdet, mens Vinderen sentrum tilbyr et variert utvalg av servicetilbud som treningssenter, apotek, vinmonopol, bank, post, helsetjenester, kaféer og ulike spesialbutikker.

For ytterligere handel og byliv ligger Majorstuen kun få T-banestopp unna, med videre forbindelse til Bogstadveien og dens brede utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud.

Fra boligen er det kort gangavstand til Vinderen barneskole og Ris ungdomsskole. Det finnes også videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. I tillegg er det kort vei til Blindern, Politihøgskolen og øvrige utdanningsinstitusjoner innen blant annet helse, sosialfag, diakoni og ledelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på blokk/bygård/terrassehus. Byggemeldte tegninger ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det er ingen avvik fra disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger under felt 3A i reguleringsbestemmelsen S 3892. Byggeområder for boliger. Maks BYA 30%. S 3892. Fra 17.04.2002. Eiendommen ligger nær idrettsplass, skole, T-banelinje, mm.

Pågående plansaker i nærområdet:
- Risveien 9 B med flere (201902512)

Pågående byggesaker i nærområdet:
- Ris skolevei 17 G-H - gjenoppbygging etter brann, riving av deler av bygget
- Ris Skolevei 3A - fasadeendring
- Borgenveien mellom Holmenveien og Ris skolevei - stramme opp offentlig kjørevei, opparbeide rundkjøring "Torget" med ny tilslutning av Ris skolevei, andre trafikale tiltak.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/41/719/6:
03.05.1967 - Dokumentnr: 5963 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:719
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Gjelder en midlertidig dips. dra bygningsloven fra 1967.

03.05.1967 - Dokumentnr: 5965 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:719
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Gjelder flere Bnr og en peisestue i en enebolig i 1967.

22.08.1967 - Dokumentnr: 11012 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:719
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Gjelder vedlikehold av felles ledninger.

22.08.1967 - Dokumentnr: 11014 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:719
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Gjelder vedlikehold av felles ledninger.

07.09.1967 - Dokumentnr: 11846 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:719
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Gjelder vedlikehold av felles ledninger.

22.09.1967 - Dokumentnr: 12726 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:719
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Gjelder vedlikehold av felles ledninger.

22.09.1967 - Dokumentnr: 12726 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:719
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Gjelder vedlikehold av felles ledninger.

28.12.1981 - Dokumentnr: 34187 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:719
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: gjelder tinglyst om rett til adkomst.

15.08.2003 - Dokumentnr: 50753 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Plikt til å overdra veigrunn vederlagsfritt til Oslo kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:719
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Tinglyst erklæring fra eiendommen ble oppført ifm adkomst som overdras fra Oslo kommune.

19.11.2004 - Dokumentnr: 79641 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 126/1986
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 18
Meglers kommentar: Seksjoneringsbegjæring som beskriver fordeling og rett til bruk av sameiets eiendom. 1 garasjeplass og 1 bod er seksjonert til seksjon 6.

14.05.1990 - Dokumentnr: 29704 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:292 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:292 Snr:2
Disse eiendommer gis rett til rep. og vedlikehold på felles vann og avløpsledn. på d.e.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:719
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Gjelder vedlikehold av felles stikkledninger.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og

andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil

eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast

kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 120 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3.900,- per visning 2 stk.Inkl. i provisjonen. kr. 0,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Interiør og fasade // Dag og kveld fra ca. 8.000-12.000,- (Pris avtales direkte med fotograf) kr. 8 000,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport med plantegning fra ca. kr. 12.000-16.000,- (Pris avtales direkte med takstmann) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 218 875,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. september 2026

Ansvarlig megler
Peter Björklund, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94433335

Megler 2
Emilie Garnæs, Eiendomsmegler
Tlf. 99374610

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing

gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Ris skolevei 15A

Nabolaget Vinderen nordre - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

Skoler

Vinderen skole (1-7 kl.)	**7 min**
418 elever, 20 klasser	0.6 km
Slemdal skole (1-7 kl.)	**18 min**
610 elever, 27 klasser	1.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	**23 min**
971 elever, 65 klasser	2 km
Ris skole (8-10 kl.)	**3 min**
644 elever, 46 klasser	0.2 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	**6 min**
531 elever, 31 klasser	3 km
Blindern videregående skole	**20 min**
810 elever, 24 klasser	1.8 km
Heltberg Bislett	**7 min**

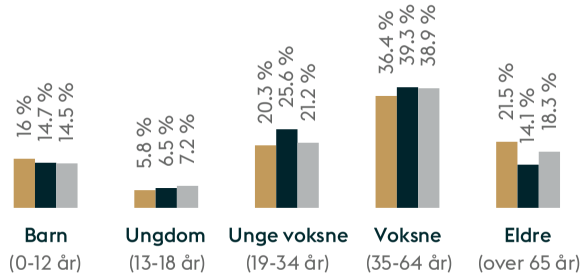
Offentlig transport

Risalléen	**2 min**
Linje FB3, 23, 24, 40, 260E	0.2 km
Gaustad	**4 min**
Linje 1	0.3 km
Gaustadalléen	**9 min**
Linje 17, 18	0.8 km
Nydalen stasjon	**7 min**
Linje RE30, R31	4.7 km
Oslo S	**16 min**
Totalt 24 ulike linjer	7.6 km

Barnehager

Heimvang barnehage (1-2 år)	**8 min**
20 barn	0.7 km
Holmenveien barnehage (1-5 år)	**9 min**
178 barn	0.7 km
Rishaven menighetsbarnehage (2...	**10 min**
33 barn	0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vinderen nordre	942	429
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

Sport

Riis skole	3 min
Ris ungdomsskole - ballplass g...	3 min
Mudo Vinderen	3 min
SATS Vinderen	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Ris Skolevei 15 A
0373 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2004
BRA:	142 m^2
BRA-i:	127 m^2
Rapportdato:	28.8.2026 (Gyldig til 28.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	12	8	0	1

Supertakst

GNR: 41 BNR: 719 SNR: 6

Andreas Grønstad Jahnsen
Tømrermester/takstmann
Nyverdi AS

andreas@nyverdi.no
93440100

Ris Skolevei 15 A
0373 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Overflate vegg/himling	- riss/sprekker i flisfuger
Våtrom - Overflate gulv	- riss/sprekker i flisfuger
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom - Overflate vegg/himling	- riss/sprekker i flisfuger
Våtrom - Overflate gulv	- riss/sprekker i flisfuger
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	ikke tilgjengelig på befaring.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.9.2026

Rapportdato
28.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Tropè**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkeltakst**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Andreas Grønstad Jahnsen**	Telefon:	**93440100**
Firma:	**Nyverdi AS**	Epost:	**andreas@nyverdi.no**
Tittel:	**Tømrermester/takstmann**	Adresse:	**Mellomdammen 31, 3475 Sætre**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Søderberg & Partner**		

Om bygningssakkyndig:

Takstmann/tømrermester
Sertifisert i Norsk takst for verdi og tilstand på bolig og næringseiendom
Sertifisert for REV-RESI (Recognised European Residential Valuer)

Egne premisser:

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i sameiet utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen.

Informasjon om boligen

Adresse: **Ris Skolevei 15 A, 0373 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**41**	Bruksnr:	**719**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**6**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0102**		

Byggeår: **2004** - Eiendomsverdi
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten har parkett og fliser på gulv, fliser og malte flater på vegger, malte himlinger.
Noe slitasje på parkett, parkett er ikke lagt iht leggeanvisning flere steder, noe bom/hullyd under fliser.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**142**	**127** Leiligheten inneholder følgende rominndeling: entré, 3 stk. soverom, 2 stk. bad/wc, stue med gasspeis og utgang til markterrasse/hage, spise kjøkken, bod. Takhøyde ca. 2,7 meter	**15** Bod i garasje på ca. 4,5 kvm. Boder i kjeller: 1: ca. 3,8 kvm. 2: ca. 6,6 kvm.	**0**	**18**
Totalt m²	**142**	**127**	**15**	**0**	**18**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Boligen har en utforming som gjør oppmålingen krevende, og det er knyttet usikkerhet til oppgitt areal. Arealet må derfor anses som omtrentlig.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1



Markterrasse på ca. 18 kvm.

Type	**Platting**
Markterrasse i treverk belagt med terrassebord. Noe værslitte terrassebord.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Boligen har en markterrasse i treverk belagt med terrassebord. Terrassen ligger ikke over innvendige rom og er ikke tekket. Det er registrert noe værslitte terrassebord, men ingen synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Værslitte terrassebord er normal aldersslitasje som over tid kan medføre behov for utskifting av enkeltbord.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer og hev/skyvedør fra byggeår, 2004, PVC	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Vinduer og hev/skyvedør er fra byggeåret 2004 og utført i PVC. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og ingen avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Isolerglassrutene er ikke eldre enn 35 år. Det er ukjent om det er gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår.

6.3 Vinduer og dører TG-1

Beskrivelse
Lyd/brannklassifisert entrédør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Leiligheten har lyd- og brannklassifisert entrédør. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ingen avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Isolerglassruter er ikke eldre enn 35 år. Vinduer og dører fremstår i normal og god stand ut fra byggeår.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Gasspeis

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Ja**
Er det åpenbare avvik fra tilsynsrapport?	**Nei**

Se tilsynsrapporten i sin helhet som vedlegg i slutten av rapporten

6.5 Kjøkken TG-1



Beskrivelse
Tidsriktig profilert malt og heltre glatt innredning fra Sivesind, heltre benkeplate, stålbenk med integrert kum, nedfelt gassbluss og induksjonstopp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys, avtrekksvifte.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkenet har en tidsriktig profilert malt og heltre glatt innredning fra Sivesind med heltre benkeplate, stålbenk med integrert kum, nedfelt gassbluss og induksjonstopp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys og avtrekksvifte. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning. Innredning og overflater fremstår i normal og god stand.
Det anbefales å montere waterguard og komfyrvakt.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Ferdigattest

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.7 Avløpsrør TG-1



Type avløpsrør	**Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Ikke tilgjengelig på befaring, leilighetsbygg

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Avløpsrørene er av støpejern og stammer fra byggeåret i 2004. Det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Lufting av avløpsanlegget over tak ble ikke kontrollert, da dette ikke var tilgjengelig på befaring i leilighetsbygget. Eventuelle arbeider utført etter byggeår er ukjent. Rørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.8 Vannledninger TG-1



Rør i rør



Kobberrør, stoppekran

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Rør i rør	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør av plast, med montert fordelerskap. Det er ikke registrert avvik ved fordelerskapet, og synlige rør har tilfredsstillende isolering der det er risiko for frost eller kondens. Det ble ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping, og stoppekranen fungerer som forutsatt. Vannledningene vurderes å være innenfor forventet levetid ut fra byggeår, og det er ikke opplysninger om senere utførte arbeider.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap

Beskrivelse
Sikringsskap med automatsikringer

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller utette kabelinnføringer, og eier oppgir at sikringene ikke løses ut ofte og at det ikke har vært brann eller varmgang i anlegget. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til anleggets tilstand og lovlighet, og det anbefales å innhente el-kontroll og manglende samsvarserklæring.

6.10 Varmtvannsbereder TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Trolig felles beredere

6.11 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**
Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon. Samtlige oppholdsrom har tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu. Det ble ikke registrert tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen.

6.12 Våtrom TG-2



Plastsluk



Nivellering gulv, fall til sluk ca. 15 mm.



Inspeksjonsluke vegghengt toalett, waterguard

Generell beskrivelse

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, downlights, vegghengt toalett, servant, dusjhjørne med innfellbare glassdører, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, laminat benk med nedfelt stålkum.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis

Flislagte vegger

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Ja

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2

Veggene på badet er flislagte, og det er ikke registrert vindu eller dør i våtsone. Ved kontroll er det påvist bom bak flis. Bom bak flis innebærer en svekket heft mellom flis og underlag, noe som over tid kan medføre løse fliser og økt risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Forholdet bør holdes under oppsyn, og utbedring påregnes ved videre forverring.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis

Flislagt gulv med varmekabler

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Ja

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei



Bad



Fuktsøk, ingen avvik registrert

Oppsummering overflate gulv	TG-2

Badegulvet er flislagt med varmekabler. Ved kontroll ble det registrert bom (hulrom) bak flis. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen er tilfredsstillende, og det er ikke påvist tegn til sopp-, råte- eller fuktskader. Bom bak flis innebærer at fliser kan løsne over tid, og gir økt risiko for at fuger sprekker slik at fukt kan trenge ned i konstruksjonen. Forholdet bør følges opp med utbedring for å opprettholde vanntettheten.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Annet
Ukjent tettesjikt	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Observerte avvik:

- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Badet har plastsluk med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er ikke påvist avvik på høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel. Type tettesjikt er ukjent, og det er ikke registrert feil utførelse, feil materialvalg eller synlige skader i tettesjiktet. Membran/tettesjikt har imidlertid nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Erfaringsmessig har våtromskonstruksjoner en begrenset levetid, og dersom tettesjiktet ikke utbedres eller fornyes ved behov, øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner over tid.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Servant
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Waterguard	

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Badet er utstyrt med dusjhjørne/dusjvegger, vegghengt klosett med innebygd sisterne og servant. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Innebygd sisterne har tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann via Waterguard. Sanitærutstyret fremstår i normal og funksjonell stand.

Ventilasjon



Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik på avtrekkets funksjon.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon for utført arbeid på badet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes om membran, sluk og øvrige våtromsarbeider er fagmessig utført i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets tilstand og eventuell restlevetid.

6.13 Våtrom TG-2



Hulltaking i tilstøtende rom, ingen avvik registrert

Generell beskrivelse

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, downlights, vegghengt toalett, servant med innredning, dusjhjørne med innfellbare glassdører, badekar.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**

Flislagte vegger

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger



Hulltaking i tilstøtende rom, ingen avvik registrert



Plastsluk



Plastsluk



Nivellering gulv, fall til sluk i våtsonen ca. 10 mm., fall til sluk under badekar ca. 15 mm.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Baderommet har flislagte vegger. Det er registrert riss/sprekker i fuger og bom bak flis. Det er ikke påvist tegn på sopp, råte eller fuktskader på overflatene. Riss i fuger og bom bak flis kan over tid gi svekket tetthet og økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av de aktuelle områdene.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Flislagt gulv med varmekabler

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger

Beskrivelse:
Riss i silikonfuge i overgang vegg/gulv

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Badet har flislagt gulv med varmekabler. Det er registrert riss i silikonfugen i overgang mellom vegg og gulv. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader, og fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende. Riss i silikonfuge kan over tid gi risiko for inntrengning av vann bak flislaget dersom det ikke utbedres. Silikonfuger regnes som vedlikeholdsobjekter og bør skiftes ved behov.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Annet**

Ukjent tettesjikt

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon





Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Badet har plastsluk med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er ikke påvist avvik på høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel. Type tettesjikt er ukjent, og det er ikke registrert feil utførelse, feil materialvalg eller synlige skader i tettesjiktet. Membran/tettesjikt har imidlertid nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Selv om det ikke er påvist fuktskader i dag, må det påregnes at tettesjiktet nærmer seg slutten av forventet levetid. Ved fremtidige lekkasjer kan det oppstå fuktskader på tilstøtende konstruksjoner, og utbedring vil da normalt kreve full rehabilitering av våtrommet.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Badekar, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**
Waterguard	

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Badet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, badekar, vegghengt klosett og baderomsinnredning med servant. Det er ikke registrert skader på utstyr og innredning. Klosettet har innebygd sisterne med drenering av eventuelt lekkasjevann via Waterguard. Sanitærutstyret fremstår i tilfredsstillende stand ut fra alder og normal bruk.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved funksjonen, og avtrekket vurderes som tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader. Bygningsdelen vurderes til å ha normal tilstand.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger manglende dokumentasjon på våtrommet, herunder for utførelsen av tettesjikt og øvrig membranarbeid. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere om arbeidene er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet. Konsekvensen er økt usikkerhet knyttet til badets tilstand og gjenværende levetid, og eventuelle skjulte feil kan medføre kostnader ved senere utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sofia Stenhagen Tropé	9578-5999-4-1263133	2026-09-10 20:24:55

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
10. sep. 2026

Oppdragsnummer
13-0322/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ris skolevei 15A, 0373 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Sofia Tropé

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. desember 2004

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Claes G. Trope

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 963861
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradert til mer moderne do med soft-close (2026) Utført av Christian Rør AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke gjort noen slike endringer i leiligheten, og Styret melder at det ikke er gjort noen endringer eller reparasjoner nevnt ovenfor i gården.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Styret: ikke vært behov for drenering

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det elektriske anlegget er blitt oppgradert i fellesområdene i gården: bytte til LED belysning og gjennomført sjekk av anlegget. Installert billadere. Elektriker fikset jordfeil i 2026 i leiligheten.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til noen slike arbeider.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen endringer.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Tilknyttet offentlig VA. Eiendom/leilighet har ikke noe av ovennevnte.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Eiendommen har ikke oljetank eller sentralfyr. Gassanlegget kontrolleres årlig (siste gang 8.9.26 - alt ok) Høst 2026 planlegger sameiet en kontroll av Water Guard systemet. Alle bad har et lekkasje varslingssystem. Kontroll/test av anlegget og bytte av sensor batterier.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Styret melder at området ikke oppfattet som radonutsatt.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Oppgradert do pga. lekkasje (2026) til soft close. Fylt inn noen fuger ved vasken.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Styret: det foretas årlig kontroll av gassanlegget og gasspeiser. Ingen pålegg som innebærer fyringsforbud.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Styret melder: noe fukt målt ved ekstrem nedbør, men skyldtes delvis tett sluk ved garasjeport for et par år siden (kontrolleres nå årlig).

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Styret melder: ikke kjent med dette. Noen avløp fra terrasser (sluk) har vært tette, men de sjekkes nå opp årlig.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Jordfeil i 2026 - utbedret av PSV Elektro Jessheim.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Synlig sprekk i bøttekottet, og liten sprekk i stuen ved terrasse dør.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Water Guard i alle leiligheter - sjekkes jevnlig

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Pelias utført åtebehandling mot skjeggkre (10.09.26). Fire års effekt. Pelias vil gjennomføre en andre gangsbehandling etter 6 mnd - hvis det skulle oppstå behov for det. Kontakt: stv@pelias.no

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Styret: Har ikke felles sentralfyr. Noen utbedringer relatert til felles varmtvannsberedere samt felles gasssystem.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Duk og markisemotor skiftes før overtakelse. Sentralstøvsugeren fungerer ikke. Uvisst tilstand av medfølgende vaskemaskin og tørketrommel.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Bolig er fra 2004. Prospektet oppgir: BTA 143 | BRA 127 | BOA 124

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0322/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sofia Stenhagen Tropé	**2026-09-10**

Identifikasjon

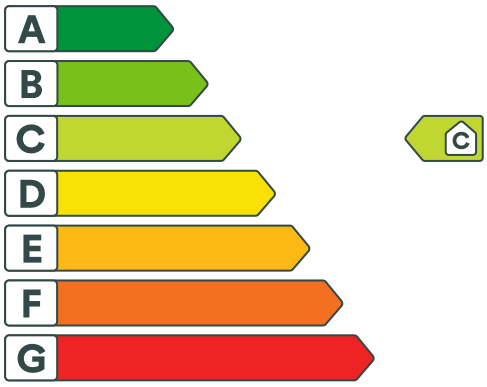
Sofia Stenhagen Tropé

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse	
Ris skolevei 15A, 0373 OSLO	
Dato for energimerking **19.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-335002**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81762562**
Gårdsnummer **41**	Bruksnummer **719**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **124,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
133,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
133,93 kWh/m²	**16 607 kWh**



Ris skolevei 15A, 0373 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Ris skolevei 15A, 0373 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Protokoll fra Årsmøte i Sameiet Ris Skolevei 13-15 onsdag 10. juni 2026 kl. 18.00 på Frivillighetssentralen.

1. **Konstituering**

   Åpning ved styrets leder Morten Tveten. Morten Tveten ble valgt til å lede møte. Til sammen var 13 eierseksjoner representert på møtet, samt én fullmakt til styret, av totalt 18 eierseksjoner.

   Godkjennelse av innkallingen av agendaen.

   Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen.

   Referent ble valgt: Jannicke Olsen.

   Valg av representanter til å undertegne protokollen. Morten Tveten ble valgt sammen med Lisett Warming.

2. **Styrets årsberetning**
   Muntlig gjennomgang av Morten Tveten som redegjorde for hva styret hadde arbeidet med. Styret har hatt seks styremøter i løpet av 2025. En mer detaljert gjennomgang av særlig vedlikeholdstiltak ble gjort i eget møte etter det formelle årsmøtet. Se eget referat. Tatt til etterretning.

3. **Årsregnskapet for 2025**
   Regnskapet viser et overskudd på kr. 155.083 mot kr. 118.600 i 2024. Felleskostnadene ble økt med 5% i 2025, det planlegges ikke økning i 2026. Sameiet har god økonomi, det er opparbeidet et reservefond på kr. 316.000. Målet er at fondet bør ligge på kr 500.000. Større vedlikeholdskostnader må fordeles direkte på seksjonseiere, men reservefondet er tenkt å dekke mindre løpende vedlikehold.
   Regnskapet godkjent og vedtatt.

4. **Valg av styremedlemmer**

   Morten Tveten velges som styreleder for 2 år.

   Jan Møllebak velges som styremedlem for 1 år.

   Jannicke Olsen velges som styremedlem for 1 år.

   Valgt enstemming.

5. **Forslag til endring av husordensregler.**

Styret hadde fremmet forslag til endring av tre punkter i Husordensreglene:

Pkt 1.2 – støy, 2 avsnitt foreslås endret til:

«Høylytt underholdning og sosialt samvær som sjenerer andre beboere, er ikke tillatt før kl. 0800 og etter kl. 2300. Det forventes vanlig, rolig lek som normalt fra barn på det aktuelle alderstrinnet. Det må tas visse hensyn siden bygget til dels er dårlig isolert. Dette innebærer at f.eks vedvarende hopping, løping og kasting av ting i gulvet skal unngås.»

Det var kommet innvendinger mot formuleringen. Etter diskusjon ble det foreslått at ordet «vedvarende» strykes.

Det ble votert over forslaget og styrets forslag med endring (ordet «vedvarende» tas ut) ble vedtatt med 12 stemmer.

Punkt 2.1 Godkjenning av leier foreslås endret til:

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Leieforholdet skal være tidsbegrenset. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

Kortidsutleie, f.eks gjennom Air BnB o.l godtas ikke.»

Styret hadde mottatt innvendinger mot formuleringen, og en regel som endrer disposisjonsretten over seksjoner på denne måten krever enstemmighet for å være bindende, jf Eierseksjonsloven. Begrunnelsen for forslaget fra styret var å få en tydeligere beskrivelse i Husordensregler/evt vedtekter om begrensninger som f.eks går ut på utleie til firmaer, andre typer kommersiell virksomhet som Air BnB etc.

Siden det ikke kunne oppnås enstemmighet om forslaget, trekker styret Styret forslaget slik det er formulert, men ønsker å arbeide videre med en formulering som alle seksjonseiere kan slutte seg til. En ny formulering vil i så fall kunne bli fremmet som vedtektsendring på neste årsmøte. For øvrig dekker reglene i eierseksjonsloven de fleste slike forhold.

Forslaget trukket.

Punkt 6.1 Vegetasjon og beplantning, det foreslås nytt siste avsnitt:

«Lekeapparater som trampoline, lekestativer, husker o.l skal ikke settes opp.»

Vedtatt enstemming.

6. Eventuelt

Det var ikke anmeldt saker til «Eventuelt», men forslag fra seksjonseier om renovasjon ble fremmet. Dette går på besparelser ved å endre en restavfallsbeholder til papirbeholder. Styret ser nærmere på dette. Hvis beboere har mye papir skal dette leveres på Smestad Gjenbrukstasjon.

14.6.2026

Lisett Warming

Morten Tveten

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 19.08.26
Vår ref.: 4135 / 6
Meglers ref.: 13-0322/26

Boligopplysninger

Seksjon	6	**Bolignr**	H0102
Boligselskap	4135 Sameiet Ris Skolevei 13-15	**Etasje**	1.etg
Adresse	Ris skolevei 15 A, 0373 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Claes Göran Tropè (BO)	**Bygningstype**	Lavblokk

Felleskostnader og restanse

.

Månedlig fakturering. Restanse pr 19.08.26: kr 6 669,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-08	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01
Felleskostnader	6 229	6 229	6 229	6 229	6 229	6 229
Felleskostnader parkering	440	440	440	440	440	440
Total	6 669	6 669	6 669	6 669	6 669	6 669

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	4135 Sameiet Ris Skolevei 13-15 (orgnr. 987739711)
Antall enheter	18
Styrets e-post	Styret.risskolevei@gmail.com
Styreleder	Morten Tveten (90607153)
Forsikring	Storebrand Forsikring AS (Polise 9636861)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	41/719
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 674,00
Formue	kr 31 219,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Parkering: Se vedtektene § 1 og § 20 samt husordensreglene punkt 2.3, 4.2.2, 4.2.3, 4.6.

Dyrehold: Se husordensreglene punkt 8

Vi gjør oppmerksom på at gassen avregnes 1 gang pr år. Styret er ansvarlig for avregningen. Avregningen blir sendt til seksjonseier på avregningstidspunktet, slik at dette må tas hensyn til ved eierskifte. Avlesingsskjema er vedlagt meglerpakken.

Seksjonen har 1 p-plass som følger leiligheten, nr 21. Denne seksjonen har kjøpt 1 ekstra plass, p-plass nr 22.

VEDTEKTER FOR SAMEIET RIS SKOLEVEI 13/15

Foreslått av Selvaag Forvaltning AS i 2004 og senere vedtatt på konstituerende årsmøte den 29.11.2004 med endringer av 03.03.2010, 26.02.2017, 12.03.2018, 08.06.2021 og 14.06.22.

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er "Sameiet Ris Skolevei 13/15". Sameiet har forretnings-kontor i Oslo.

Sameiet består av 18 boligsseksjoner og 1 seksjon med 12 garasjeplasser i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 18.11.2004 samt reseksjoneringsbegjæring tinglyst 09.10.2009.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 41 bnr. 719 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene i den grad ikke annen fordeling fremgår av disse vedtekter.

For alle seksjoner skal det betales fellesutgifter med en andel som tilsvarer 10 % av det samlede areal med like stor andel pr. garasjeplass.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal, samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For tilleggsareal som er garasjeplass gjelder reglen i §3 2. ledd. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

§ 5
Ytre vedlikehold

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold omfattes også avløp fra verandaene. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

§ 6
Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves (ikke-spesifisert) i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7
Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 8
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 9
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12
Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

§ 13
Om årsmøtet

Ved avstemninger har hver seksjon 1 stemme hver. Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt

av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 14
Revisjon og regnskap

Sameiet kan velge om det ønsker å benytte revisor til revisjon av sameiets regnskaper. Revisor velges i så fall av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel

§ 15
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er efterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16
Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen efter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 17
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen under hensyntagen til arkitektonisk formspråk og fortrinnsvis etter godkjennelse fra Felix Arktiekter. Det kreves også forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 18
Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 4, § 5, § 13, 1. setning, § 19 og § 21 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 19
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enebruksrett til.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Garasjeplassene i seksjon nr 19 disponeres av hjemmelsinnehaverne med ideelle andeler. Hver av garasjeplassene tilsvarer 1/12 av seksjon 19. Garasjeplassene tildeles ved førstegangssalget av ideelle andeler i seksjonen og den tildelte plass gjelder også for senere eiere av den/de samme ideelle andel. Stemmerett for seksjon nr 19 innehas av den til enhver tid sittende styreleder i sameiet.

Garasjeplasser utover den som er tinglyst på den enkelte eierseksjon og som eies av seksjonseier kan selges til andre eiere i sameiet.

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

§ 22
Videoovervåkning

Videoovervåking av sameiets fellesområder og garasjeanlegg er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder og garasjeanlegg. Det er styret som skal administrere videoovervåkningen.

Sameiet Ris Skolevei 13/15
Vedlegg til vedtekter
Eierbrøker – tilleggsareal

	Seksjon nr.	Formål	Eierbrøk (teller)	Tilleggs-areal Boder m2	Tilleggsareal uteplass
	1	Bolig	80	8+6	X
	2	Bolig	78	7+5	X
	3	Bolig	84	7+4	X
	4	Bolig	84	9+4	X
	5	Bolig	79	5+7	X
	6	Bolig	126	4+7	X
	7	Bolig	81	6+7	X
	8	Bolig	89	8+5	X
	9	Bolig	100	11+9	
	10	Bolig	122	7+9	
	11	Bolig	125	8+6	
	12	Bolig	134	8+8	
	13	Bolig	70	5+5	
	14	Bolig	82	4+7	
	15	Bolig	156	7+13	
	16	Bolig	140	13+9	
	17	Bolig	88	4+8	
	18	Bolig	139	6+11	
	19	Garasje	129		
Sum			**1986**		
Eierbrøk teller			**1986**		
Eierbrøk nevner			**1986**		

SKJEMA FOR AVLESNING GASS VED EIERSKIFTE
SAMEIET RIS SKOLEVEI 15

Sek.Nr: _____
Adresse: _____

Målerstand____ / ____ 20___:_____
Ta bare med hele tall, ikke desimaler.

Skjemaet returneres til:
Sameiet Ris Skolevei 15
styret.risskolevei@gmail.com

Selger:	**Kjøper:**
Dato:	**Dato:**
Sign:	**Sign:**

Kjære nabo,

Årsmøtet avholdes **10.6.2026 kl 18.00** i lokalene til Frivillighetssentralen (på motsatt side av veien for oss).

Møtet er som tidligere delt i to - en formell del som behandler punkter fastsatt i vedtektene, og en uformell del med andre saker av mer orienterende art. Vi avslutter som vanlig med reker og hvitvin. Det er en del nye seksjonseiere denne gangen. Dette vil være en god anledning til å bli bedre kjent med naboer og driften av sameiet.

Dagsorden årsmøte (formell del):

1. Konstituering.
Valg av referent og seksjonseiere til å signere protokollen

2. Styrets årsberetning.
Muntlig gjennomgang av styreleder

3. Årsregnskap
Regnskapet vedlagt

4. Valg av styremedlemmer.
Det foreslås at det sittende styret gjenvelges (alle har sagt seg villige).
Morten Tveten, styreleder, velges for 2 år
Jannicke Olsen, velges for 1 år
Jan Møllebak, velges for 1 år

5. Husordensregler
Det foreslås noen endringer Husordensreglene. Forslag til endringer vedlegges innarbeidet med rødt i vedlagte forslag.

6. Eventuelt

Punkter uformell del:

- Gjennomgang av vedlikehold og tiltak, ansvar som hører inn under fellesskapet og ansvar/tiltak som er den enkelte ansvar. Innledning ved styret. Vi ønsker synspunkter fra årsmøtet.
- Beredskapstiltak. Kort orientering ved styret om tiltak som er gjennomført.
- Eventuelt andre punkter som ønskes tatt opp.

Vel møtt!

For de som ikke kan eller ønsker å møte, er det mulig å sende fullmakt til styret ved Jannicke.

Mvh
Morten
Morten Tveten
Styreleder
Sameiet Ris skolevei 13/15
T: + 47 906 07 153
E: morten.tveten@gmail.no

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Sameiet Ris Skolevei 13/15
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 143 352	1 131 347	1 150 282	1 150 282
Annen driftsinntekt	2	17 615	5 624	0	0
Sum driftsinntekter		**1 160 967**	**1 136 971**	**1 150 282**	**1 150 282**
Kostnader					
Konsulenttjenester	4	41 920	55 352	58 098	62 000
Kontingenter		3 400	3 330	3 500	4 000
Rep og vedlikehold	5	112 492	297 734	225 600	241 000
Forsikringer		72 466	62 930	66 800	71 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		278 284	252 096	303 000	319 000
Energi og fyring	6	197 884	170 824	214 000	226 000
Kabel-TV og telefoni		63 518	45 144	47 499	50 000
Driftskostnader	7	231 491	130 143	127 099	134 000
Andre driftskostnader	8	14 366	6 885	12 399	15 000
Sum driftskostnader		**1 015 820**	**1 024 438**	**1 057 995**	**1 122 000**
Driftsresultat før finansposter		**145 147**	**112 533**	**92 287**	**28 282**
Finansielle poster					
Finansinntekt		9 936	6 067	0	0
Sum finansposter		**9 936**	**6 067**	**0**	**0**
Årsresultat		**155 083**	**118 600**	**92 287**	**28 282**
Overført til annen egenkapital	10	155 083	118 600	0	0
Sum disponering		**155 083**	**118 600**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Sameiet Ris Skolevei 13/15
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		111 943	99 241
Forskuddsbetalt strøm, varme etc	9	27 054	0
Kundefordringer		18 804	15 939
Bankinnskudd, kasse o.l.		382 865	320 974
Sum omløpsmidler		**540 665**	**436 154**
SUM EIENDELER		**540 665**	**436 154**

Balanse 31.12.2025

Sameiet Ris Skolevei 13/15
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	460 107	305 023
Sum egenkapital		**460 107**	**305 023**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		64 822	78 293
Annen kortsiktig gjeld		15 736	52 838
Sum kortsiktig gjeld		80 559	131 130
Sum gjeld		**80 559**	**131 130**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**540 665**	**436 154**

Sameiet Ris Skolevei 13/15

Morten Knut Tveten Styrets leder	Jannicke Olsen Styremedlem	Jan Møllebak Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Sameiet består av 18 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 0301.41.719 til beste for seksjonseierne. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 41 bnr. 719 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	1 088 154	1 082 556	1 101 595	1 101 595
Parkeringsplasser	47 520	47 520	48 687	48 687
Strøm	0	1 271	0	0
Gass	7 678	0	0	0
Sum felleskostnader	**1 143 352**	**1 131 347**	**1 150 282**	**1 150 282**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	0	5 624	0	0
Nøkler/låser/skilt	1 441	0	0	0
El bil/ladeanlegg	16 174	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**17 615**	**5 624**	**0**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

Det ble ikke utbetalt styrehonorar for perioden 2024/2025. Det er vedtatt at det ikke skal utbetales styrehonorar for denne perioden.
Et avgått styremedlem har mottatt en blomst for sitt styreverv, ref. noe 8.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	41 920	51 602	54 099	57 000
Andre forvaltningstjenester	0	3 750	3 999	5 000
Sum konsulenttjenester	**41 920**	**55 352**	**58 098**	**62 000**

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	0	6 246	50 000	53 000
Vedlikehold VVS	33 333	27 637	5 000	6 000
Vedlikehold elektro	0	4 083	11 000	12 000
Vedlikehold utvendig anlegg	10 183	114 547	75 000	79 000
Vedlikehold heis	51 447	47 814	35 600	38 000
Vedlikehold garasjer	11 081	64 274	14 000	15 000
Vedlikehold varmeanlegg	0	33 134	20 000	21 000
Vedlikehold ventilasjon	0	0	3 000	4 000
Vedlikehold brannsikring	4 108	0	0	0
Dugnadskostnader	2 340	0	0	0
Egenandel forsikringsskader	0	0	12 000	13 000
Sum vedlikeholdskostnader	**112 492**	**297 734**	**225 600**	**241 000**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	149 033	170 530	210 000	221 000
Strøm til elbil ladeanlegg	0	294	0	0
Gass	48 851	0	4 000	5 000
Sum energi og fyring	**197 884**	**170 824**	**214 000**	**226 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	24 455	37 300	41 500	44 000
Renholdstjenester	83 035	74 718	85 599	90 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	38 135	18 125	0	0
Gressklipping	85 866	0	0	0
Sum driftskostnader	**231 491**	**130 143**	**127 099**	**134 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Nøkler, låser og skilt	2 864	0	0	0
Annet driftsmateriale	638	985	6 000	7 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	3 831	0	0	0
Kostnader tillitsvalgte	1 200	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	3 163	3 501	3 999	5 000
Øredifferanser	0	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	2 670	2 400	2 400	3 000
Sum andre driftskostnader	**14 366**	**6 885**	**12 399**	**15 000**

Note 9 Forskuddsbetalt strøm o.l.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Gass til avregning	27 054	0	0	0
Sum forskuddsbetalt strøm o.l	**27 054**	**0**	**0**	**0**

Avregnes og kreves inn i 2026.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	305 023	186 423
Tilført til/fra EK fra årets resultat	155 083	118 600
Sum opptjent egenkapital 31.12	460 107	305 023
Annen egenkapital 31.12	460 107	305 023
Sum egenkapital 31.12	**460 107**	**305 023**

Note 11 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**305 023**	**186 423**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	155 083	118 600
B. Årets endring i arbeidskapital	155 083	118 600
C. Arbeidskapital 31.12	**460 107**	**305 023**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	540 665	436 154
- Kortsiktig gjeld	80 559	131 130
= Arbeidskapital 31.12	**460 107**	**305 023**

4135 2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Tveten, Knut Morten	**2026-03-19**	**Olsen, Jannicke**	**2026-03-19**

Identifikasjon

bankID Tveten, Knut Morten

Identifikasjon

bankID Olsen, Jannicke

Navn	Dato
Møllebak, Jan	**2026-04-21**

Identifikasjon

bankID Møllebak, Jan

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET RIS SKOLEVEI 13/15

Med endringer på sameiermøte 05.03.2019, 15.06.2020, 8.06.2021, 14.06.2022, 4.6.2024, 5.6.2025 og 10.6.2026

1 BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse og må ikke brukes slik at andre påføres sjenanse eller ulempe.

1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

Høylytt underholdning og sosialt samvær som sjenerer andre beboere, er ikke tillatt før kl. 0800 og etter kl. 2300. Det forventes vanlig, rolig lek som normalt fra barn på det aktuelle alderstrinnet. Det må tas visse hensyn siden bygget til dels er dårlig isolert. Dette innebærer at f.eks vedvarende hopping, løping og kasting av ting i gulvet skal unngås.

Det er ikke tillatt å banke, bruke drill, slagbor og lignende før kl. 08.00 og etter kl. 2100.

Musikkøving tillates ikke før kl. 09.00 og etter kl. 2000.

I forhold til leietakere har utleier ansvar for å påse at reglene blir etterlevd, jf. punkt 2.2.

1.3 Innvendig vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte leilighetseier. Jf. §4 i vedtektene.

1.4 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Varmekabel i sluk på terrasse slås på når det er nødvendig.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er leilighetseieren ansvarlig for.

1.5 Lekkasjer og stoppekraner

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er, og hvordan Waterguard fungerer.

1.6 Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

1.7 Fellesantenneanlegget

Fellesantenneanlegget skal benyttes i henhold til instruks fra antenneselskapet (Telia).

- Kun apparatkabler godkjent av Telia skal anvendes mellom antennekontakt og apparater.
- Apparatene må ikke jordes til varmerør etc., men kun tilkobles antenneanlegget.
- Inngrep i antennekontakten eller det faste ledningsopplegget er ikke tillatt

1.8 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte leilighetseier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsmateriell, og nødvendig vedlikehold av disse.

1.9 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong eller utenfor leilighet i 1. et. Dog tillates grilling med gass-/elektrisk grill. På plenen kan det benyttes kullgrill, dersom dette skjer i så stor avstand fra blokkene at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

1.10 Tørking og lufting fra balkonger og vinduer

Balkongrekkverk eller vinduskarmer skal ikke benyttes til å henge ut klær eller annet. Tepper, matter eller lignende skal ikke bankes eller ristes fra balkonger eller vinduer. Eventuelle tørkestativ må være lavere enn balkongrekkverket.

2 UTLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

2.1 Godkjenning av leier.

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Leieforholdet skal være tidsbegrenset. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

Kortidsutleie, f.eks gjennom Air BnB o.l godtas ikke.

2.2 Ansvar

Både leilighetseieren og leietakeren har ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leilighetene. Leilighetseieren er ansvarlig overfor boligstiftelsen for at husordensreglene overholdes av leietakeren.

3 LEILIGHETEN UTVENDIG

3.1 Ensartet fasade

Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjent farge.

Markise skal ha godkjent farge og mønster. Hvis annen solavskjerming ønskes skal dette godkjennes av styret.

Flaggstenger, skilt og lignende kan bare settes opp etter tillatelse fra styret.

Det er

4 BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

4.1 Trappeoppganger/inngangsparti

Trappeoppgangene skal holdes ryddig. Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, barnevogner og lignende skal ikke oppbevares i trappeoppgangene. Søppelposer, sko, støvler mv., skal ikke settes i trappeoppgangene. Trappeoppgangene skal heller ikke benyttes til utlufting. Matter som sameiet betaler for skal ligge i inngangspartiet. Utsmykking av trappeoppgangene bør avtales mellom beboerne i oppgangen.

Lek som ballspill, sykling (herunder sparkesykkel) er ikke tillatt i garasjeanlegget.

4.2. Kjellerganger m.v.

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring.

4.3. Garasjeplasser
Garasjeplassene skal holdes ryddig. Lett antennelig materiell skal ikke oppbevares. Sykler, barnevogn, fyringsved i begrensete mengder og rullatorer kan stå på garasjeplassen hvis det er plass.

4.4 Utleie av garasjeplass
Garasjeplasser som tilhører leilighetene og ekstra-plasser kan leies/lånes ut hvis de ikke brukes av beboeren. Seksjonseier som ønsker å leie ut parkeringsplass skal underrette styret om dette og styret tar forbehold om at leieforholdet godkjennes før plassen tas i bruk. Leieforholdet skal være tidsbegrenset. Leietaker forplikter seg til å følge vedtekter, anvisninger fra styret og husordensreglene. Styret skal ha oversikt over hvem som er leier og nødvendig kontaktinformasjon (e-post/telefon) til denne. Fremleie av plassen fra leier kan normalt ikke skje, jf vedtektenes § 20. Utleie til kommersiell virksomhet (firma) er normalt ikke tillatt.

Eier plikter å bekoste eventuelle nødvendige ekstra kostnader som følge av leieforholdet. Eier vil også bli belastet årlige faste kostnader tilknyttet garasjeanlegget. Det samme gjelder kostnader tilknyttet ladebokser, ekstra nøkler og elektrisk strøm.

Styret melder utleie til forretningsfører.

4.4 Bruk av gjesteparkeringsplasser
Plassene til gjesteparkering skal kun brukes av besøkende. Gjestebiler som står over natten merkes med besøksadresse.

4.5 Bruk av åpen flamme
Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

4.6 Rengjøring etter tilsmussing
Ved tilsmussing i trappeoppganger, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

4.7 Rengjøring av inngangsdører
Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot trappeoppgang er den enkelte leilighetseiers oppgave.

4.8 Lading av elbiler
Sameiet har et felles ladeanlegg for elbiler med ladepunkter til hver parkeringsplass. Ladeanlegget driftes av ekstern leverandør, som fakturerer den enkelte bruker etterskuddsvis hver måned. All lading skal skje via ladeanlegget. Lading med bruk av vanlig stikkontakt er ikke tillatt.

Styret skal orienteres når nye ladere ønskes satt opp. Ladere bestilles hos ekstern leverandør via styret. Den enkelte beboer må betale for laderen.

5 DØRER OG GARASJEPORT

5.1 Låsing av dører

Ytterdørene og låsbare dører i kjeller skal holdes låst. Ingen uvedkommende må slippes inn.

5.2 Garasjeporten
Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det på kvelds- og nattetid kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

5.3 Melding om defekte låser
Dersom dører ikke går i lås, eller garasjeporten ikke fungerer, må beskjed gis til styret.

5.4 Nøkkelrekvisisjon
Rekvisisjon av nøkler skal forestås av styrets leder til BORI forvaltning som har den formelle rekvisisjonsretten.

5.5 Portåpner til garasjen
Portåpnere til garasjen skal bestilles av styrets leder. Bruksanvisning for programmering fås av styrets leder.

5.6 Navneskilt
Navneskilt til inngangsdør og garasjeport besørges av styret. Beboerne må selv sørge for navneskilt til postkassene. Navneskiltene kjøpes hos Jernia og skal ha dimensjon 5.5 cm x 9.5 cm.

6 BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

6.1 Vegetasjon og beplantning
Vegetasjonen og beplantningen må vernes.

Seksjonseiere i sameiets 1. etasje (seksjonene 1 – 8) har eksklusiv bruksrett til avgrenset hageparsell foran egen leilighet, jfr. kartskisse. Området utenfor dette området er fellesareal.

Plenklipping og klipping av hekk i hageparseller og fellesarealer utføres av entreprenør innleid av styret. Kostnadene dekkes over felleskapets budsjett.

Nødvendig innplanting av nye hekkplanter, utbedring av plen o.l. innen den enkelte parsell gjøres og bekostes av seksjonseier.

Planer om tiltak innen parsellen som vil påvirke det arkitektoniske uttrykket, skal forelegges styret.

Lekeapparater som trampoline, lekestativer, husker o.l skal ikke settes opp.

Jfr. vedtektenes § 20

6.2 Lufting av hunder
Grøntanlegget skal ikke brukes som luftegård for hunder, katter etc.

7 SØPPELCONTAINERE

7.1 Søppelcontainere
Kun ordinært husholdningsavfall må henlegges i søppelcontainerne, og det må påses at dette er godt innpakket. Papir skal legges i papircontainere. Alt søppel som skal kastes må være sammenpresset til et minimum.

7.2 Annet søppel
Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainerne må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert.

8 HUSDYRHOLD

8.1 Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

9 ANSVARSFORHOLD

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham selv eller den/noen har gitt adgang til eiendommen.

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET RIS SKOLEVEI 13/15

Med endringer på sameiermøte 05.03.2019, 15.06.2020, 8.06.2021 og 14.06.2022

1 BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse og må ikke brukes slik at andre påføres sjenanse eller ulempe.

1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

Bruk av musikkinstrumenter, støyende lek, høylytt underholdning og sosialt samvær som sjenerer andre beboere, er ikke tillatt før kl. 0800 og etter kl. 2300.

Det er ikke tillatt å banke, bruke drill, slagbor og lignende før kl. 08.00 og etter kl. 2100.

Musikkøving tillates ikke før kl. 08.00 og etter kl. 2000.

I forhold til leietakere har utleier ansvar for å påse at reglene blir etterlevd, jf. punkt 2.2.

1.3 Innvendig vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte leilighetseier. Jf. §4 i vedtektene.

1.4 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Varmekabel i sluk på terrasse slås på når det er nødvendig.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er leilighetseieren ansvarlig for.

1.5 Lekkasjer og stoppekraner

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er, og hvordan Waterguard fungerer.

1.6 Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

1.7 Fellesantenneanlegget

Fellesantenneanlegget skal benyttes i henhold til instruks fra antenneselskapet (Get).

- Kun apparatkabler godkjent av Get skal anvendes mellom antennekontakt og apparater.

- Apparatene må ikke jordes til varmerør etc., men kun tilkobles antenneanlegget.
- Inngrep i antennekontakten eller det faste ledningsopplegget er ikke tillatt

1.8 Røykvarsler og brannslukningsutstyr
Den enkelte leilighetseier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsmateriell, og nødvendig vedlikehold av disse.

1.9 Grilling
Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong eller utenfor leilighet i 1. et. Dog tillates grilling med gass-/elektrisk grill. På plenen kan det benyttes kullgrill, dersom dette skjer i så stor avstand fra blokkene at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

1.10 Tørking og lufting fra balkonger og vinduer
Balkongrekkverk eller vinduskarmer skal ikke benyttes til å henge ut klær eller annet. Tepper, matter eller lignende skal ikke bankes eller ristes fra balkonger eller vinduer. Eventuelle tørkestativ må være lavere enn balkongrekkverket.

2 UTLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

2.1 Melding
Melding om utleie eller utlån må på forhånd sendes forretningsføreren, slik at styret til enhver tid vet hvem som bor i huset.

2.2 Ansvar
Både leilighetseieren og leietakeren har ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leilighetene. Leilighetseieren er ansvarlig overfor boligstiftelsen for at husordensreglene overholdes av leietakeren.

3 LEILIGHETEN UTVENDIG

3.1 Ensartet fasade
Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjent farge.

Markise skal ha godkjent farge og mønster. Hvis annen solavskjerming ønskes skal dette godkjennes av styret.

Flaggstenger, skilt og lignende kan bare settes opp etter tillatelse fra styret.

4 BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

4.1 Trappeoppganger/inngangsparti
Trappeoppgangene skal holdes ryddig. Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, barnevogner og lignende skal ikke oppbevares i trappeoppgangene. Søppelposer, sko, støvler mv., skal ikke settes i trappeoppgangene. Trappeoppgangene skal heller ikke benyttes til utlufting.

Matter som sameiet betaler for skal ligge i inngangspartiet. Utsmykking av trappeoppgangene bør avtales mellom beboerne i oppgangen.

4.2. Kjellerganger m.v.

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring.

4.3. Garasjeplasser

Garasjeplassene skal holdes ryddig. Lett antennelig materiell skal ikke oppbevares. Sykler, barnevogn, fyringsved i begrensete mengder og rullatorer kan stå på garasjeplassen hvis det er plass.

4.4 Utleie av garasjeplass

Garasjeplasser som tilhører leilighetene og ekstra-plasser kan leies/lånes ut hvis de ikke brukes av beboeren. Seksjonseier som ønsker å leie ut parkeringsplass skal underrette styret om dette og styret tar forbehold om at leieforholdet godkjennes før plassen tas i bruk. Leieforholdet skal være tidsbegrenset. Leietaker forplikter seg til å følge vedtekter, anvisninger fra styret og husordensreglene. Styret skal ha oversikt over hvem som er leier og nødvendig kontaktinformasjon (e-post/telefon) til denne. Fremleie av plassen fra leier kan normalt ikke skje, jf vedtektenes § 20. Utleie til kommersiell virksomhet (firma) er normalt ikke tillatt.

Eier plikter å bekoste eventuelle nødvendige ekstra kostnader som følge av leieforholdet. Eier vil også bli belastet årlige faste kostnader tilknyttet garasjeanlegget. Det samme gjelder kostnader tilknyttet ladebokser, ekstra nøkler og elektrisk strøm.

Styret melder utleie til forretningsfører.

4.4 Bruk av gjesteparkeringsplasser

Plassene til gjesteparkering skal kun brukes av besøkende. Gjestebiler som står over natten merkes med besøksadresse.

4.5 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

4.6 Rengjøring etter tilsmussing

Ved tilsmussing i trappeoppganger, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

4.7 Rengjøring av inngangsdører

Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot trappeoppgang er den enkelte leilighetseiers oppgave.

4.8 Lading av elbiler

Sameiet har et felles ladeanlegg for elbiler med ladepunkter til hver parkeringsplass. Ladeanlegget driftes av Mer, som fakturerer den enkelte bruker etterskuddsvis hver måned. All lading skal skje via ladeanlegget. Lading med bruk av vanlig stikkontakt er ikke tillatt.

Styret skal orienteres når nye ladere ønskes satt opp. Ladere bestilles hos Mer. Den enkelte beboer må betale for laderen.

5 DØRER OG GARASJEPORT

5.1 Låsing av dører

Ytterdørene og låsbare dører i kjeller skal holdes låst. Ingen uvedkommende må slippes inn.

5.2 Garasjeporten

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det på kvelds- og nattetid kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

5.3 Melding om defekte låser

Dersom dører ikke går i lås, eller garasjeporten ikke fungerer, må beskjed gis til styret.

5.4 Nøkkelrekvisisjon

Rekvisisjon av nøkler skal forestås av styrets leder til Sebra forvaltning som har den formelle rekvisisjonsretten.

5.5 Portåpner til garasjen

Portåpnere til garasjen skal bestilles av styrets leder. Bruksanvisning for programmering fås av styrets leder.

5.6 Navneskilt

Navneskilt til inngangsdør og garasjeport besørges av styret. Beboerne må selv sørge for navneskilt til postkassene. Navneskiltene kjøpes hos Jernia og skal ha dimensjon 5.5 cm x 9.5 cm.

6 BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

6.1 Vegetasjon og beplantning

Vegetasjonen og beplantningen må vernes.

Seksjonseiere i sameiets 1. etasje (seksjonene 1 – 8) har eksklusiv bruksrett til avgrenset hageparsell foran egen leilighet, jfr. kartskisse. Området utenfor dette området er fellesareal.

Plenklipping og klipping av hekk i hageparseller og fellesarealer utføres av entreprenør innleid av styret. Kostnadene dekkes over felleskapets budsjett.

Nødvendig innplanting av nye hekkplanter, utbedring av plen o.l. innen den enkelte parsell gjøres og bekostes av seksjonseier.

Planer om tiltak innen parsellen som vil påvirke det arkitektoniske uttrykket, skal forelegges styret.

Jfr. vedtektenes § 20.

6.2 Lufting av hunder

Grøntanlegget skal ikke brukes som luftegård for hunder, katter etc.

7 SØPPELCONTAINERE

7.1 Søppelcontainere

Kun ordinært husholdningsavfall må henlegges i søppelcontainerne, og det må påses at dette er godt innpakket. Papir skal legges i papircontainere**.** Alt søppel som skal kastes må være sammenpresset til et minimum.

7.2 Annet søppel

Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainerne må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert.

8 HUSDYRHOLD

8.1 Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

9 ANSVARSFORHOLD

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham selv eller den/noen har gitt adgang til eiendommen.

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210792
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	24.08.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	RIS SKOLEVEI 15A
Postadresse:	0373 OSLO
Matrikkel:	0301-41/719

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210792

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Felix Arkitekter AS v/ Vidal
Rosenkrantzgate 7
0159 OSLO

Dato: 29 OKT. 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200206873-45 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	RIS SKOLEVEI 13	Eiendom:	41/719/0/0
Tiltakshaver:	AS Naturbetong v/ P. Stephansen	Adresse:	Bogstadveien 27 B, 0355 OSLO
Søker:	Felix Arkitekter AS v/ Vidal	Adresse:	Rosenkrantzgate 7, 0159 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen datert: 19.02.2003.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

fr. Mads Harlem for
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til: -Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

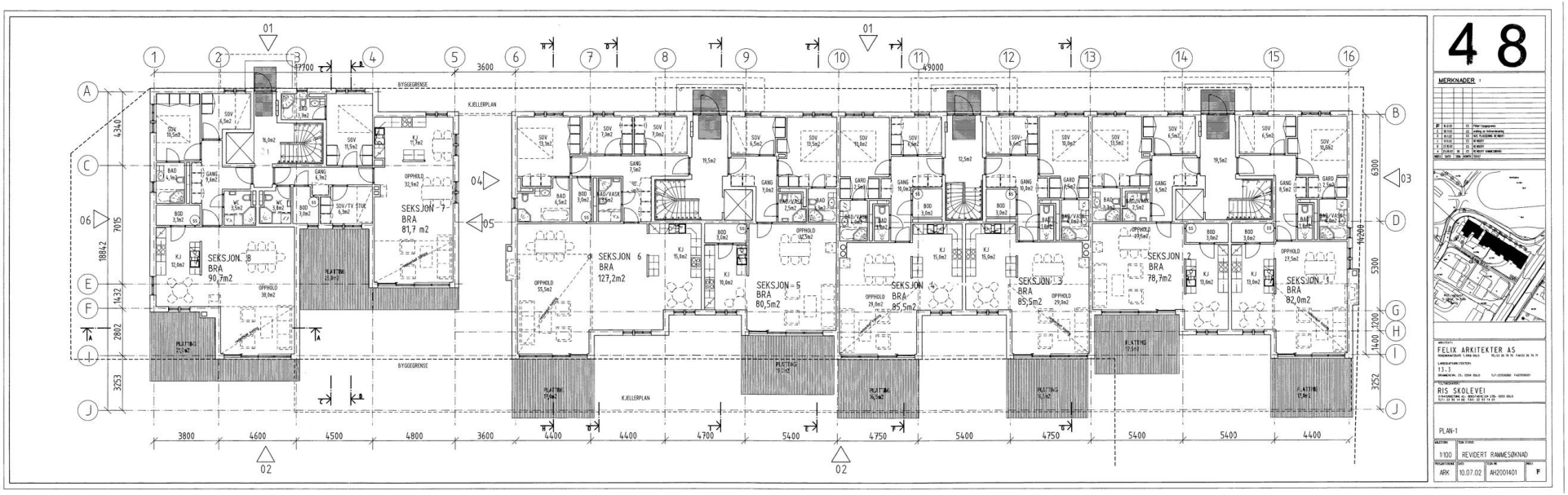
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210792
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 1. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	24.08.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	RIS SKOLEVEI 15A
Postadresse:	0373 OSLO
Matrikkel:	0301-41/719

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210792

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA


48
MERKNADER
SEKSJON 8
BRA
90,7m2
SEKSJON 7
BRA
81,7 m2
SEKSJON 6
BRA
127,2m2
SEKSJON 5
BRA
80,5m2
SEKSJON 4
BRA
85,5m2
SEKSJON 3
BRA
85,5m2
SEKSJON 2
BRA
78,7m2
SEKSJON 1
BRA
82,0m2
BYGGEGRENSE
KJELLERPLAN
FELIX ARKITEKTER AS
RIS SKOLEVEI
PLAN-1
1:100
REVIDERT RAMMESØKNAD
ARK
10.07.02
AH2001401
F

Plan- og bygningsetaten

Dato: 18.08.2026
Kunde: Emilie Garnæs
Laget for: j.reutz@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538155
Deres ref: 9411754

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 41, BNR. 719.

Vi viser til bestilling av 18.08.2026 for eiendom gnr. 41, bnr. 719.

GNR. 41 BNR. 719

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.12.1964.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3054 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

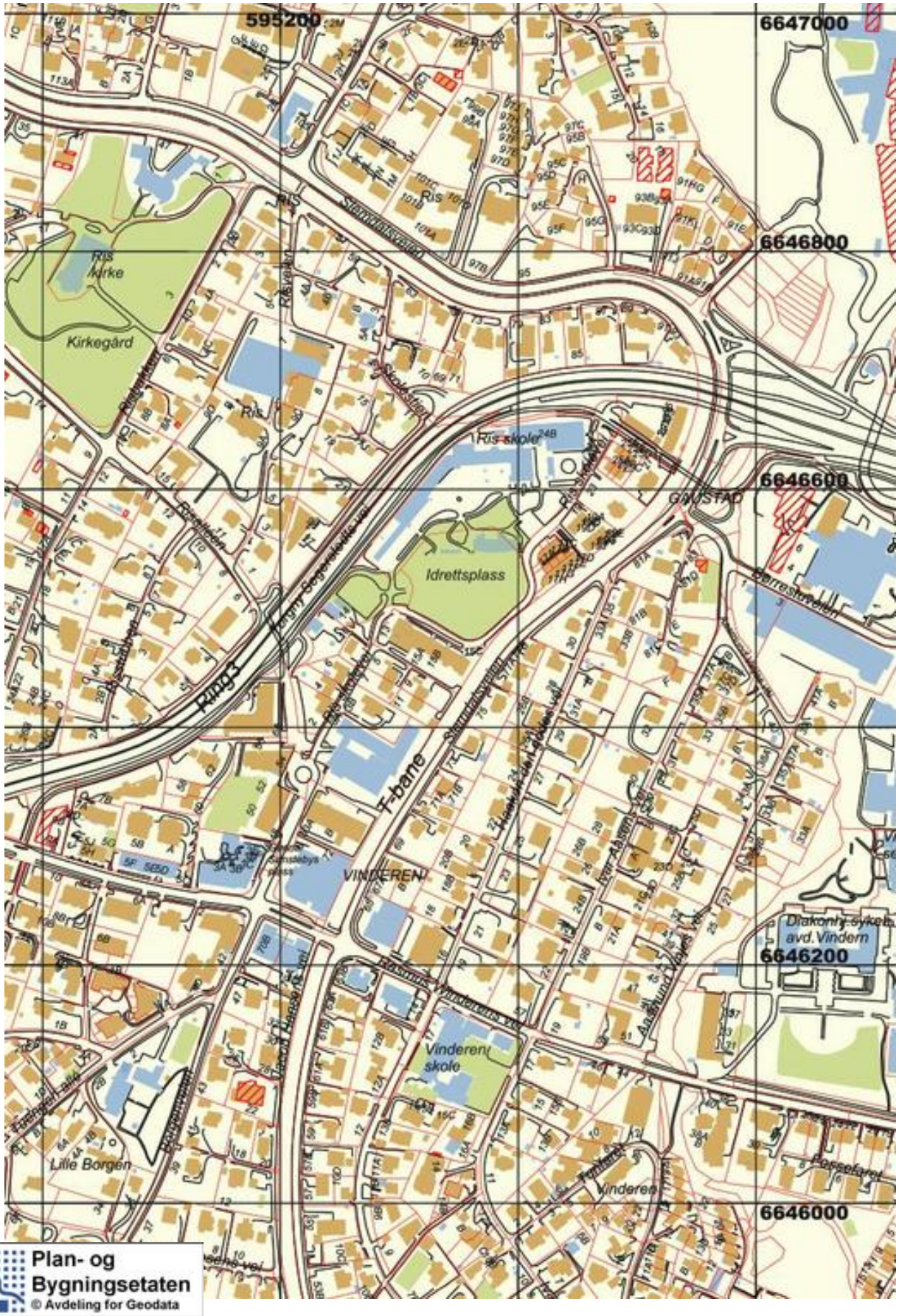
Kristin Tveit
Seksjonsleder

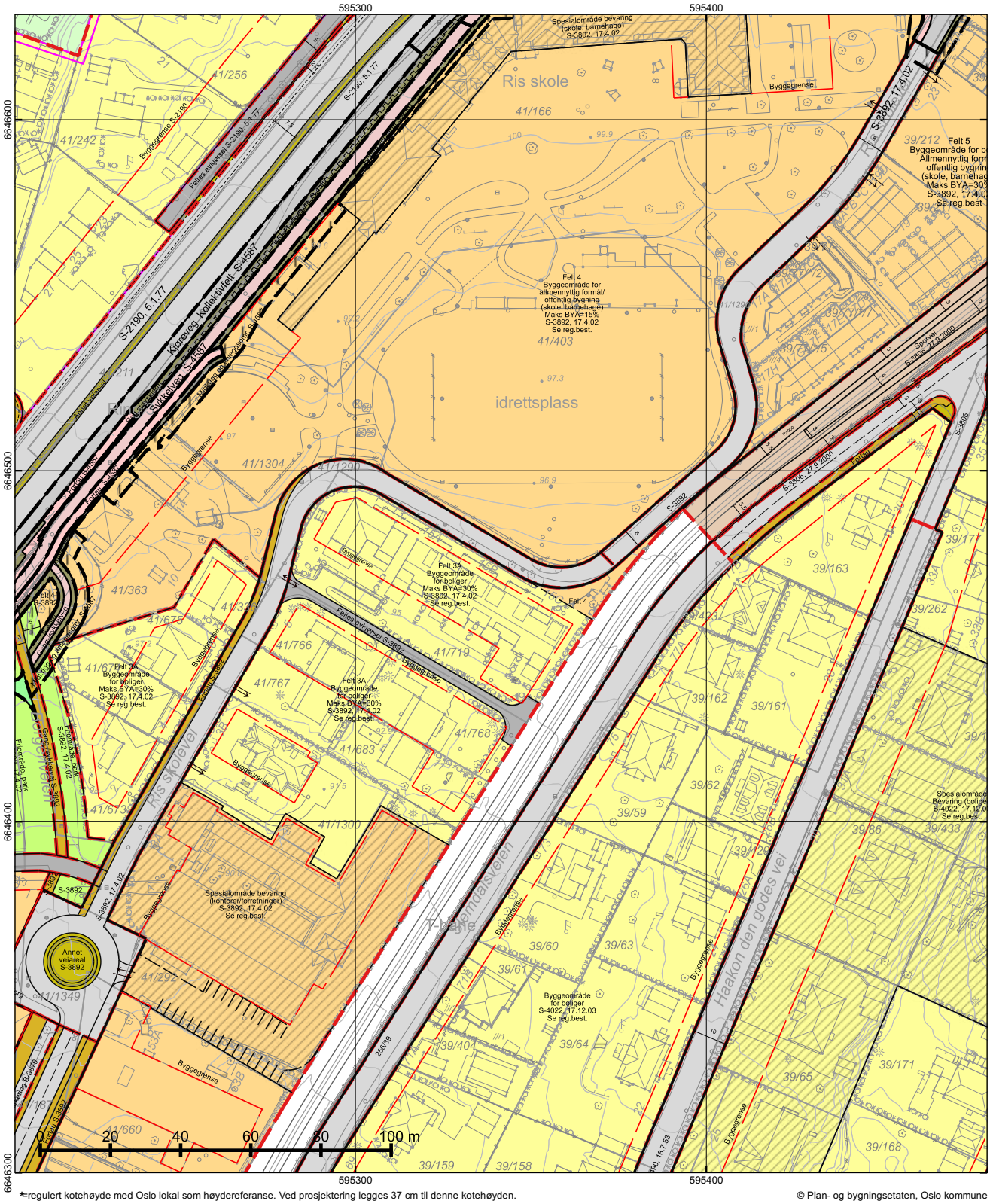
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA


595200
6647000
6646800
6646600
6646200
6646000
Ris kirke
Kirkegård
Ris
Ris skole
Idrettsplass
GAUSTAD
Ring 3
T-bane
VINDEREN
Vinderen skole
Lille Borgen
Diakonhj. sykeh. avd. Vindern
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

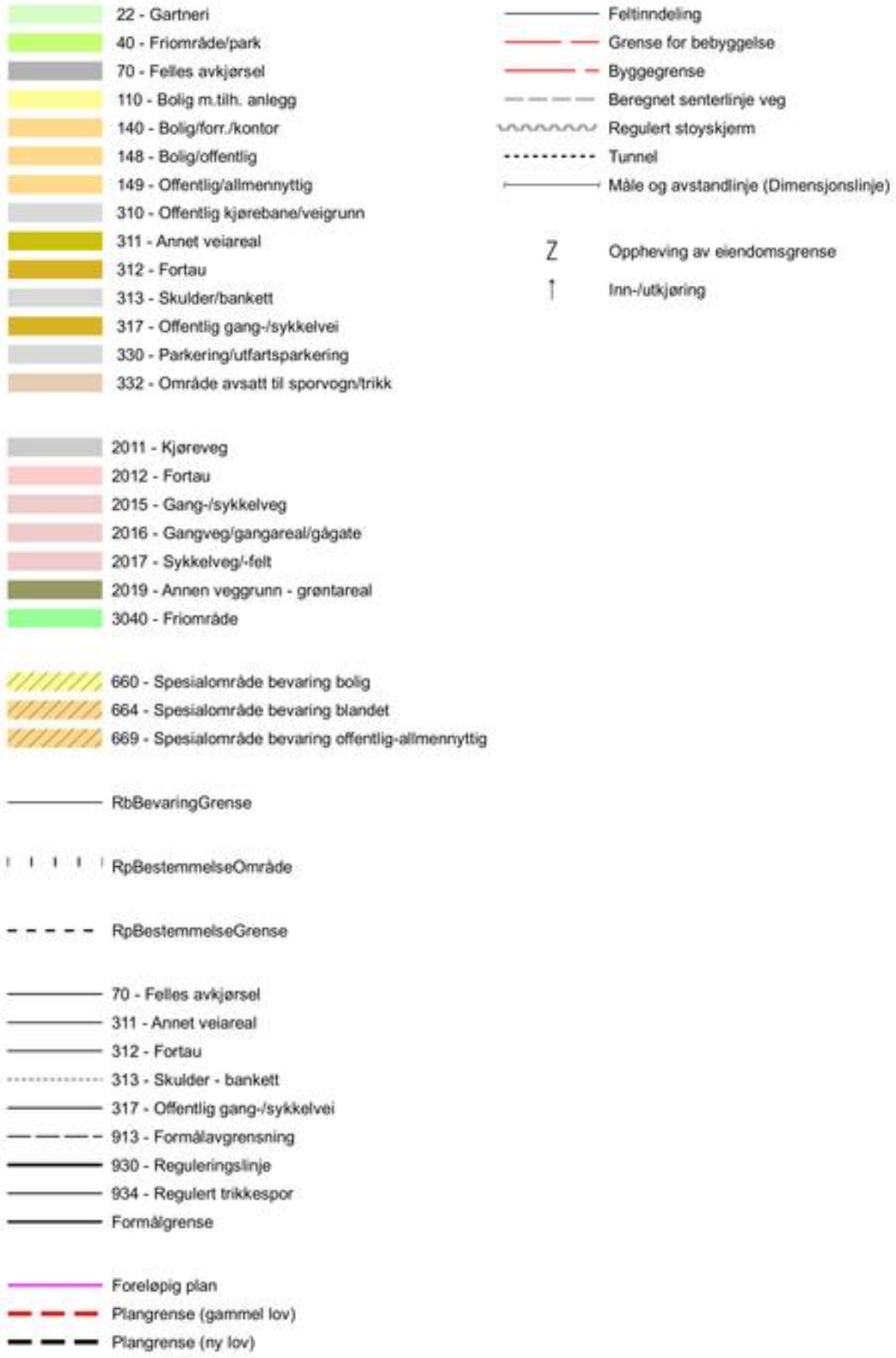
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

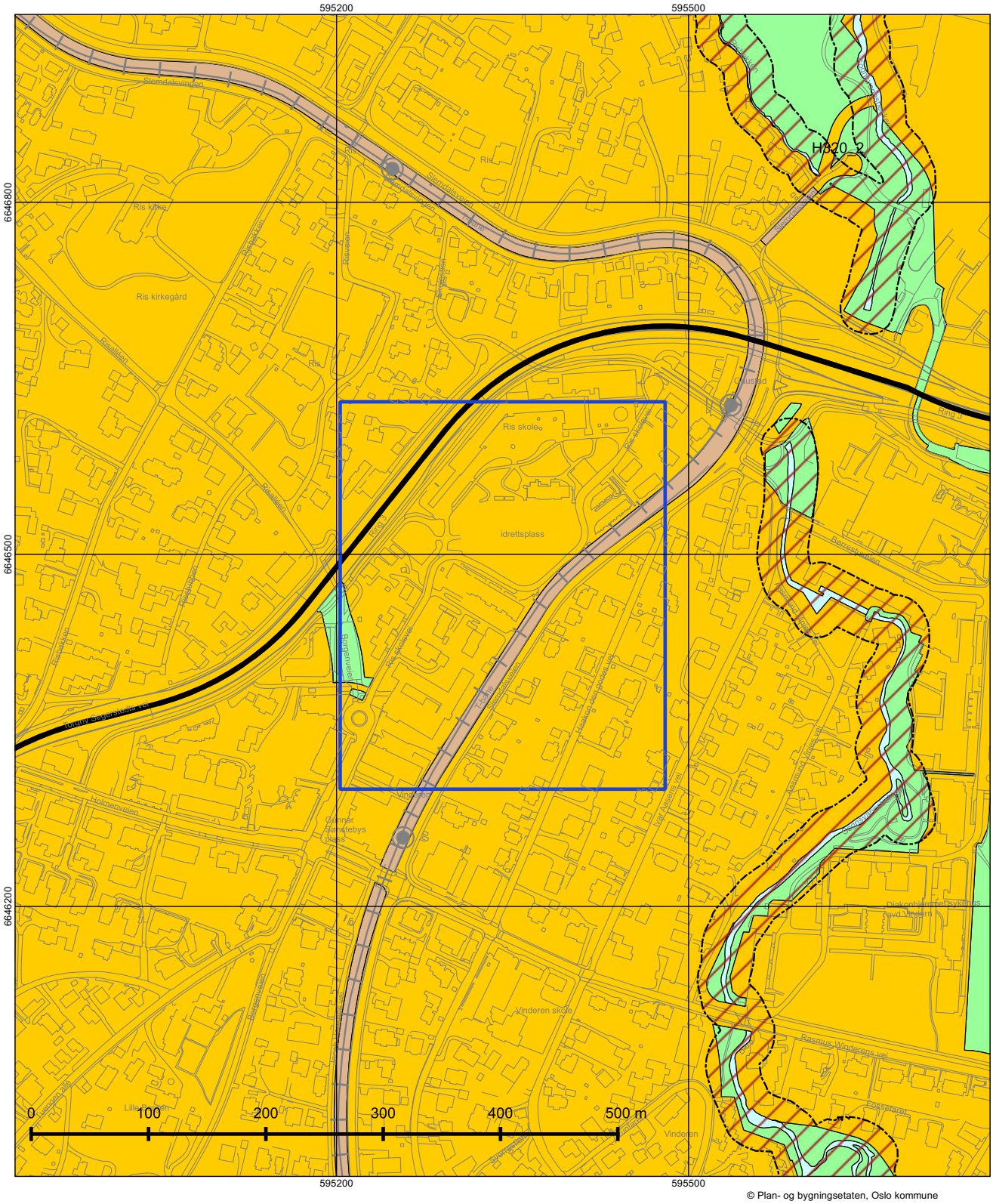
PlottID/Best.nr: 161779/ 86538155
Deres ref.:
Adresse: Ris skolevei 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 41/719

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161779/86538155
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3892

Reguleringsplan for Vinderen.

Vedtaksdato: 17.04.2002
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199605968
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199605968

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VINDEREN, BYMESSIG FORTETTING

§ 1. Avgrensing
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart merket VEP-2001-002, datert 16.01.2001.

§ 2. Formål
Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde:
  - Felt 1A, 1B, 1C, 2C og 3A: Boliger
  - Felt 2A, 2B, 3B og 7C: Boliger, kontorer, forretninger
  - Felt 4: Allmennyttig formål/offentlig bygning (skole/barnehage)
  - Felt 5: Boliger, allmennyttig formål/offentlig bygning (skole/barnehage)
  - Felt 7A: Boliger, bensinstasjon
- Offentlig trafikkområde: kjørevei, gang- og sykkelvei, sykkelfelt, torg, fortau, parkering, buss-/taxiholdeplass, annet veiareal
- Friområde: park
- Spesialområde: bevaring (boliger, kontorer, forretninger, skole, barnehage, bevertning)
- Fellesområde: felles avkjørsel (nr. 1 og 2)

§ 3. Fellesbestemmelser
Nye bygninger skal plasseres i byggelinjer eller innenfor byggegrenser, når dette er vist på plan.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det samme gjelder ved rehabilitering.

Det tillates trapp og heismaskinrom på taket kun der dette bidrar positivt til bygningens volumoppbygging og arkitektur.

Det stilles krav om godkjent utomhusplan før igangsettingstillatelse gis. Denne skal vise uteoppholdsarealer, beplantning, parkering, lekeplass og plass til søppelstativer. Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og registreres i utomhusplan. Større tre som fjernes skal erstattes av et nyplantet tre på tomta. Med større tre menes at stammeomkretsen er minst 60 cm målt 60 cm over terreng. For trær med stammeomkrets over 90 cm målt på tilsvarende måte skal to nye trær plantes for å beholde mer av det frodige grønne preget som går tapt når et stort tre felles. Utomhusarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før ferdigattest gis.

Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i %-BYA med 15 m^2 pr. plass. Det skal opparbeides parkeringsplasser i henhold til parkeringsnormens laveste tall for ytre by. 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og dimensjoneres for bevegelseshemmede.

§ 4. Krav til uteoppholdsareal for boliger
For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
a. minimum 150 m^2 for enebolig og tomannsboliger.
b. minimum 100 m^2 for boliger med BRA lik eller større enn 100 m^2 i annen boligbebyggelse.
c. minimum 50 m^2 for boliger med BRA mindre enn 100 m^2 i annen boligbebyggelse.

Maksimum 33 % av uteoppholdsareal kan godkjennes som terrasse. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den ha minimumsareal på 10 m^2 og minimumsdybde på 2,40 m.
Arealkravene gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger.
Uteoppholdsarealet skal være beskyttet fra støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengelig fra boligen. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstilles.
Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal.
Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

§ 5. Byggeområde for boliger
I tillegg til boligformål kan det innenfor feltene 1A, 1B og 1C, tillates etablert strøkstjenlig virksomhet som legekontor, tannlege, frisør m.v. såfremt bygningsmyndighetene finner at virksomheten vil tjene boligstrøket. Strøkstjenlig virksomhet gjøres tilgjengelig for orienterins- og bevegelseshemmede.

Felt 1A og 2C
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Bebyggelsen kan ha maksimum 4 etasjer over terreng, hvor 4. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 14,5 meter.

Felt 1B og 3A
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Felt 3A er delt i to ulike områder.
Bebyggelsen kan ha maksimum 3 etasjer over terreng hvor 3. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 11,5 meter.

Felt 1C
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Bebyggelsen kan ha maksimum 2 etasjer over terreng. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 8,5 meter.

§ 6. Byggeområde for boliger, kontorer og forretninger
Felt 2A
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Felt 2A er delt i to ulike områder.
Bebyggelsen kan ha maksimum 3 etasjer over terreng hvor 3. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde 11,5 meter og maksimum gesimshøyde 10 meter.
1. et. skal disponeres til forretning. 2. og 3. et. skal benyttes til kontor/bolig, hvor hovedandelen i nye byggetiltak skal være bolig.
Parkering skal etableres i underjordisk garasjeanlegg.

Felt 2B
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Ulike begrensninger i høyder for feltet er vist med grense for gesims-/mønehøyde på plankartet. 1. et. skal i sin helhet bygges innenfor feltgrense. Bebyggelse på den sydligste delen nærmest Borgenveien/Holmenveien kan ha maksimum 4 etasjer over terreng hvor 4. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde 14,5 meter og maksimum gesimshøyde 13 meter. Nordre del av feltet kan ha maksimum 3 etasjer over terreng hvor 3. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde 11,5 meter og maksimum gesimshøyde 10 meter. På øvrig del av feltet skal det over 1. etasje etableres lokk som skal opparbeides som uteoppholdsareal. Lokket kan ha en maksimum gesimshøyde på 4 meter over gjennomsnittlig terrenghøyde mot Borgenveien.

Feltets 1. etasje skal disponeres til forretning. Bakenforliggende arealer kan disponeres til lager og boder. 2-4. et. skal disponeres til kontor/bolig, hvor hovedandelen i nye byggetiltak skal være bolig. Parkering skal etableres i underjordisk garasjeanlegg. Det kan også tillates noen parkeringsplasser i bakenforliggende arealer i 1. etasje.

For 2B skal utomhusplan vise opparbeidelse av tilgrensende del av torget og Borgenveien.

Felt 3B
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Bebyggelsen kan ha maksimum 5 etasjer over terreng hvor 5. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 17,5 meter.
1. et. skal disponeres til forretning/bolig. 2-5. et. skal disponeres til kontor/bolig, hvor hovedandelen i nye byggetiltak skal være bolig.

Felt 7C
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Bebyggelsen kan ha maksimum 3 etasjer hvor 3. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 11,5 meter.
1.et. skal disponeres til forretning/bolig. 2-3. et. skal disponeres til kontor/ bolig, hvor hovedandelen i nye byggetiltak skal være bolig.

§ 7. Byggeområde for allmennyttig formål/offentlig bygning (skole/barnehage)
Felt 4
Tillatt %-BYA er maksimum 15 %.
Felt 4 er delt i to ulike områder.
Skolens undervisningsrom skal vende vekk fra Ringveien. Ny bebyggelse kan ha maksimum 4 etasjer innenfor grense for bebyggelse. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 14,5 meter.

§ 8. Byggeområde for boliger, allmennyttig formål/offentlig bygning (skole/barnehage)
Felt 5
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Felt 5 er delt i to ulike områder.
Bebyggelsen kan ha maksimum 2 etasjer over terreng. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 8,5 meter.

§ 9. Byggeområde for boliger og bensinstasjon
Felt 7A
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Bebyggelsen kan ha maksimum 4 etasjer over terreng hvor 4. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 14,5 meter.
Ved utbygging skal det redegjøres for egnetheten for boligbruk med hensyn på luftforurensning fra bensinstasjonsvirksomheten og i forhold til utearealer. Det skal redegjøres for mulig avbøtende tiltak.

§ 10. Spesialområde bevaring
For områder som er merket som spesialområde bevaring, tillates ikke på- eller ombygginger som endrer bygningenes/anleggenes eksteriør eller karakter. Byantikvarens uttalelse skal innhentes i forbindelse med nye tiltak.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, proporsjoner og etasjetall. Før det gis tillatelse til tiltak skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

Eksisterende elementer som tilhører bevaringsobjektet for eksempel trapper, murer, gjerder, terrasser og lignende, tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres av Byantikvaren.

På arealet regulert til bevaring (kontorer, forretninger) kan det etableres parkeringsplasser på bakkenivå.

På arealet regulert til bevaring (forretninger) kan det tillates etablert strøkstjenlig virksomhet som legekontor, tannlege, frisør mv.

§ 11. Fellesområder
Felles avkjørsel nr. 1 og nr. 2 er felles for eiendommene gnr./bnr. 41/198, /203, /208, /214, /229, /231, /251, /254, /298, /310, /872, /876, /894 og /980, samt eventuelle fremtidig utskilte parseller av disse.

§ 12. Offentlige trafikkområder – parkering
Minst to av parkeringsplassene i Borgenveien skal utformes for bruk av bevegelseshemmede.

§ 13. Støy
Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, rundskriv T-8/79, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for gjennomføring av planen.
Det stilles samme krav til utforming av støyskjermer som til andre byggetiltak, jf. § 3 om volumer, materialbruk og farger, og om en utforming som gjør at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

§ 14. Rekkefølgebestemmelse
For eiendommer mot Rasmus Winderens vei, Holmenveien og Borgenveien skal fortau, gangvei, belysning og tilhørende beplantning i form av trerekke langs offentlig vei på areal regulert til fortau eller annet veiareal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 15. Alle arealer som skal være tilgjengelige for publikum skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

Returneres etter tinglysing til
Selvaag Forvaltning AS
Postboks 113 Vinderen
0319 Oslo

Begjæring[1] om

☒ **oppdeling i eierseksjoner**

☐ **reseksjonering**

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	Oslo	41	719		

TINGLYST
DAGBOKNR.: 79641
19 NOV 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVERAMBT

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
914532426	Naturbetong AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	80	BG	13	B	70	B	25				37				49			
2	B	78	BG	14	B	82	B	26				38				50			
3	B	84	BG	15	B	156	B	27				39				51			
4	B	84	BG	16	B	140	B	28				40				52			
5	B	79	BG	17	B	88	B	29				41				53			
6	B	126	BG	18	B	139	B	30				42				54			
7	B	81	BG	19	N	129		31				43				55			
8	B	89	BG	20				32				44				56			
9	B	100	B	21				33				45				57			
10	B	122	B	22				34				46				58			
11	B	125	B	23				35				47				59			
12	B	134	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 1986 = nevner: 1986

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 79641 Tinglyst: 19.11.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Utsteders underskrift
2004-09-27	STEINAR HEDLENDER-LARSEN KARSTEN BOMANN JOHNSEN

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

Dato	Utsteders underskrift
2004-09-27	STEINAR MEJLÆNDER-LARSEN KRISTEN BOMANN JØNSEN

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Kommune
41	719			

Dato	Stempel og underskrift
17.11.2004	Sverre Bolsvik

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

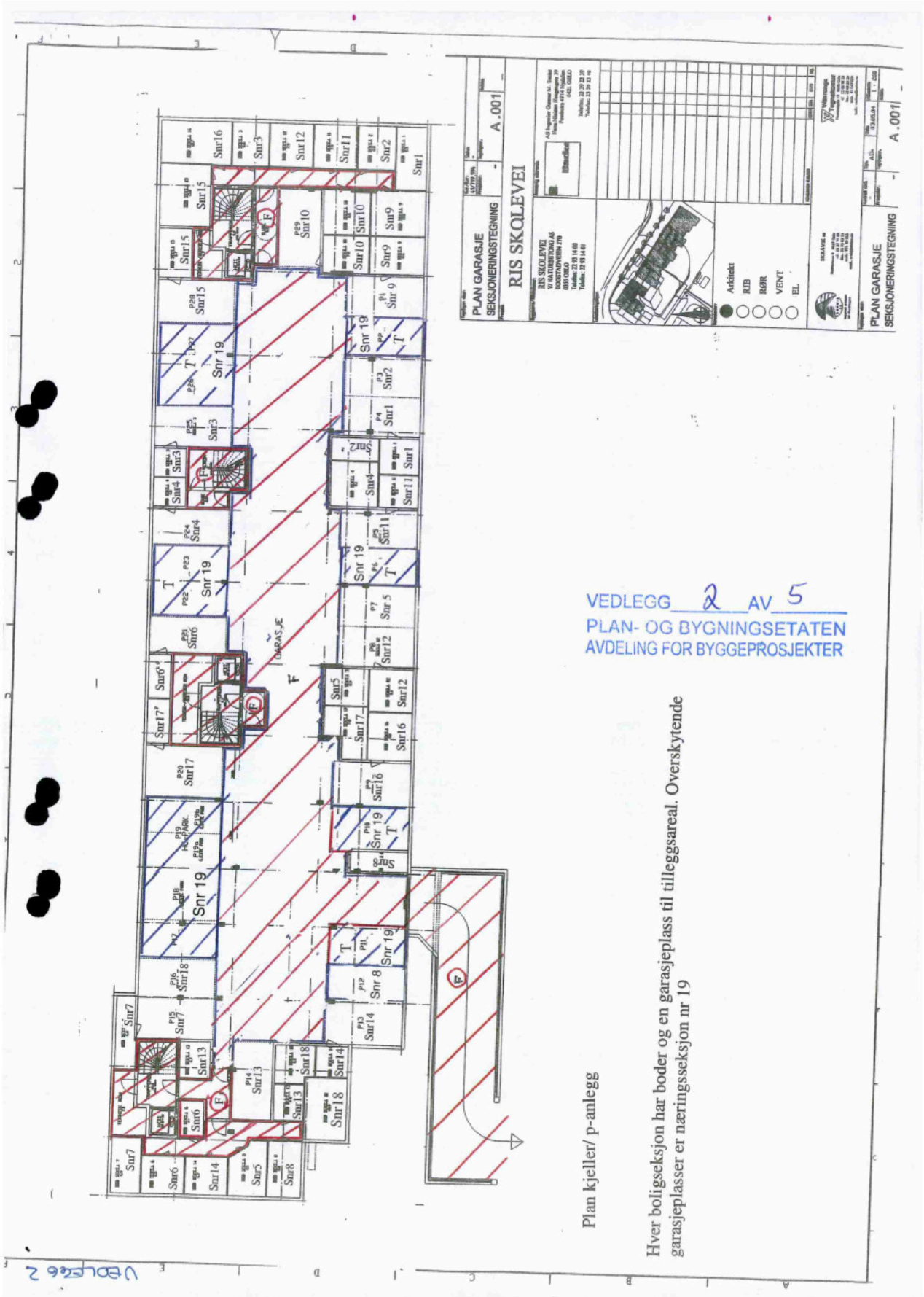
Noter:

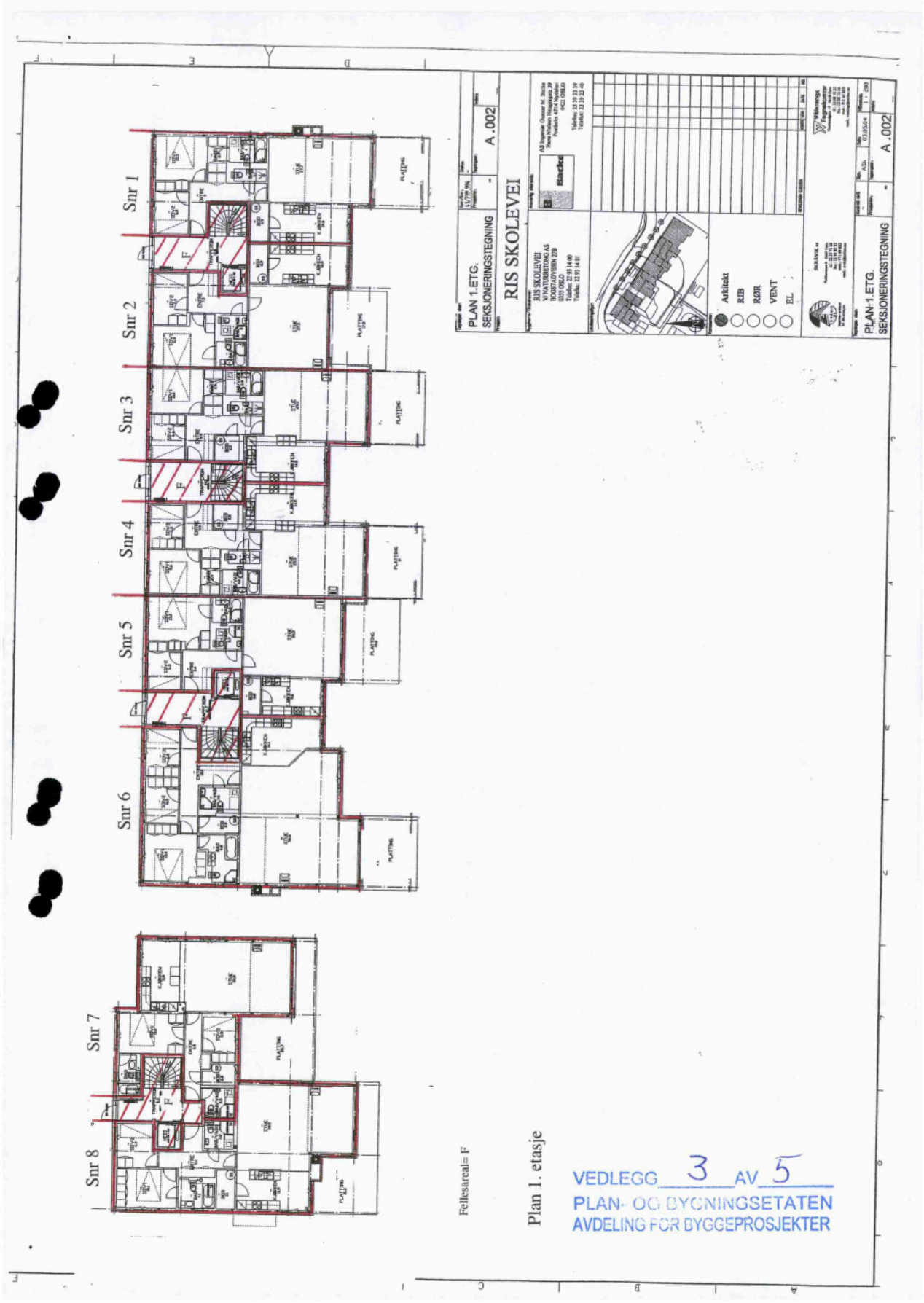
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

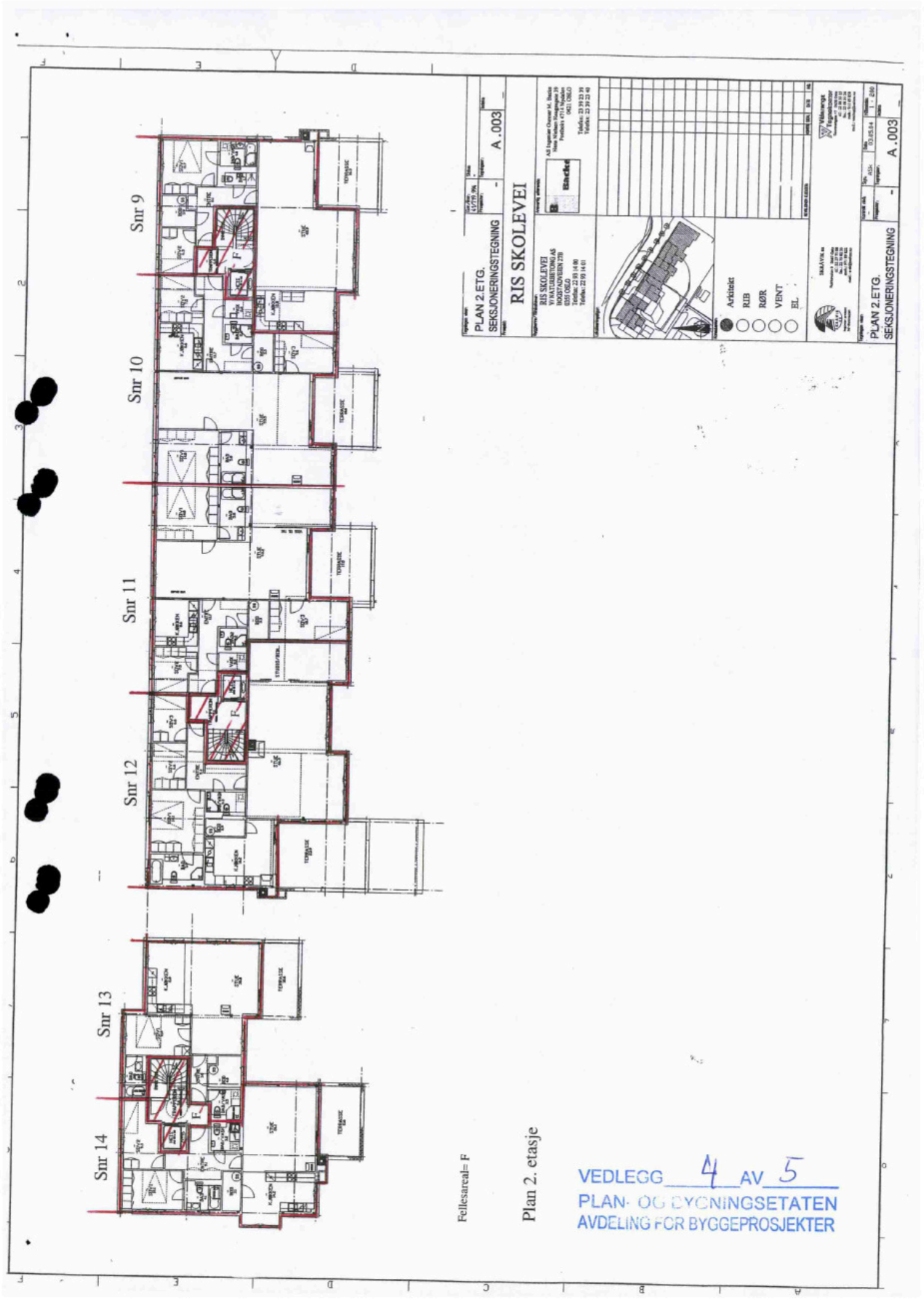
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

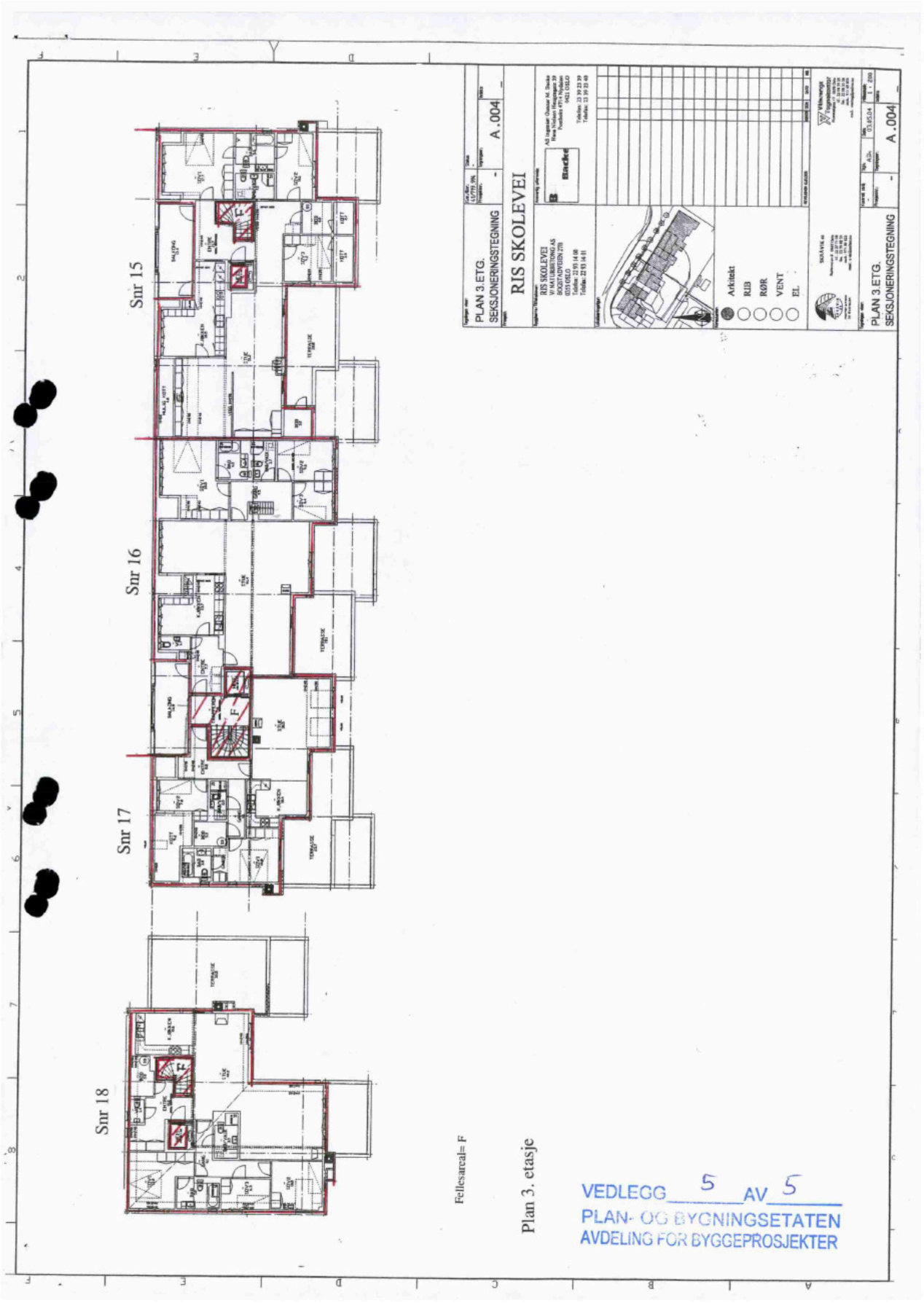
Dato	Utsteders underskrift
2004-09-27	STEINAR MEDLÆNDER-LARSEN KÅRSTEN BOHMANN JØNSEN

10.11.04
uten målstokk
MULTICONSULT AS
SEKSJON 13.3 LANDSKAPSARKITEKTER
Hoffsveien 1 P.boks 265, Skøyen 0213 Oslo
Tlf.: 22 51 50 00 - Fax: 22 51 50 01
Snr 1
Snr 2
Snr 3
Snr 4
Snr 5
Snr 6
Snr 7
Snr 8
Felles avkjørsel SJ-1690-22.2.71
VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


PLAN GARASJE
SEKSJONERINGSTEGNING
A.001
RIS SKOLEVEI
Arkitekt
RIB
RØR
VENT
EL
PLAN GARASJE
SEKSJONERINGSTEGNING
A.001
VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Plan kjeller/ p-anlegg
Hver boligseksjon har boder og en garasjeplass til tilleggsareal. Overskytende garasjeplasser er næringsseksjon nr 19
GARASJE
Snr 19
Snr 18
Snr 8
Vedlegg 2


Snr 1
Snr 2
Snr 3
Snr 4
Snr 5
Snr 6
Snr 7
Snr 8
RIS SKOLEVEI
PLAN 1.ETG.
SEKSJONERINGSTEGNING
A .002
Arkitekt
RIB
RØR
VENT
EL
Fellesareal= F
Plan 1. etasje
VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


Snr 9
Snr 10
Snr 11
Snr 12
Snr 13
Snr 14
RIS SKOLEVEI
PLAN 2.ETG. SEKSJONERINGSTEGNING
A .003
Arkitekt
RIB
RØR
VENT
EL
Fellesareal= F
Plan 2. etasje
VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


Snr 15
Snr 16
Snr 17
Snr 18
RIS SKOLEVEI
PLAN 3.ETG.
SEKSJONERINGSTEGNING
A.004
Arkitekt
RIB
RØR
VENT
EL
Fellesareal= F
Plan 3. etasje
VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0322/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ris skolevei 15A 0373 OSLO
Matrikkel: Gnr 41, bnr 719, snr 6 (ideell andel 1/1) / Gnr 41, bnr 719, snr 19 (ideell andel 1/12) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Peter Björklund
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
p.bjorklund@nordvikbolig.no
944 33 335



Emilie Garnæs
Eiendomsmegler
Nordvik Bygdøy Allé
e.garnes@nordvikbolig.no
993 74 610

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: